

## PLAN DE SAUVEGARDE –PARC BELLEVUE - COPROPRIETE FGH



Métropole Aix Marseille Provence – Convention de plan de sauvegarde – Projet

Nom de l'opération : Plan de sauvegarde de la copropriété Bellevue Bât. FGH

Période et n° de l'opération :

N° de la convention

Date de la signature de la convention :

## **PLAN DE SAUVEGARDE –PARC BELLEVUE - COPROPRIETE FGH**

La présente convention est établie entre :

**L'État**, représenté par M. Christophe MIRMAND, Préfet des Bouches du Rhône ;

**La Métropole Aix-Marseille-Provence**, maitre d'ouvrage de l'opération, représentée par Mme Martine VASSAL, sa Présidente ;

**L'Agence nationale de l'habitat**, établissement public à caractère administratif, représenté par Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole, déléataire des aides à la pierre, agissant dans le cadre des articles R. 321-1 et suivants du code de la construction de l'habitation et dénommée ci-après « Anah » ;

**La Ville de Marseille**, représentée par M. Benoit PAYAN, son Maire ;

**Le Conseil Départemental des Bouches du Rhône**, représenté par Mme Martine VASSAL, sa Présidente ;

**La Banque des Territoires**, représentée par Monsieur Alexis ROUQUE, son Directeur Régional Provence Alpes Côte d'Azur ;

## PLAN DE SAUVEGARDE –PARC BELLEVUE - COPROPRIETE FGH

Vu, le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L615-1 et suivants, R.615-1 et suivants,

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

Vu la délibération du conseil municipal de la ville de Marseille n° ....., en date du ..., autorisant la signature de la présente convention

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la Métropole Aix-Marseille-Provence n° ....., en date du ..., autorisant la signature de la présente convention,

Vu la délibération de la commission permanente du Conseil départemental des Bouches-du Rhône n° ....., en date du ....., autorisant la signature de la présente convention,

Vu le compte rendu de la commission des plans de sauvegarde du 2 mars 2022,

Il a été exposé ce qui suit :

# PLAN DE SAUVEGARDE –PARC BELLEVUE - COPROPRIETE FGH

## Table des matières :

### Contenu

Préambule : la stratégie globale des Plans de Sauvegarde des copropriétés du Parc Bellevue .....	6
Article 1. Objet de la convention et périmètre d'application. ....	8
1.1 Dénomination de l'opération.....	8
1.2 Périmètre et champs d'intervention .....	8
1.3 Nature, état et instances de la copropriété.....	9
Article 2. Enjeux .....	10
Article 3. Description du dispositif et objectifs de l'opération.....	11
3.1 Volet juridique et foncier.....	11
3.1.1 Volet juridique .....	11
3.1.2 Volet portage de lots.....	12
3.2 Volet Fonctionnement et appui aux instances de gestion et aux copropriétaires .....	13
3.2.1 Redressement du fonctionnement et de la gestion des instances de la copropriété .....	13
3.2.2 Redressement financier de la copropriété .....	16
3.2.2.1 Résorption des impayés des charges des copropriétaires .....	16
3.2.2.2 L'apurement des dettes et la maîtrise des charges.....	18
3.3 Volet social.....	20
3.3.1 Accompagnement social des occupants .....	20
3.3.2 Accompagnement des bailleurs .....	22
3.3.3 L'entretien d'une dynamique partenariale et collective.....	22
3.4 Volet technique .....	24
3.4.1 Les actions préalables à l'engagement des travaux en parties communes .....	24
3.4.2 Programme de travaux en parties communes des immeubles .....	26
3.4.2.1 La réalisation d'une première phase de travaux d'urgence.....	26
3.4.2.2 La réalisation d'une deuxième phase de travaux d'urgence .....	28
3.4.2.3 La réalisation des travaux d'amélioration .....	29
3.4.2.4 Récapitulatif des estimations des travaux en parties communes .....	29
3.4.3 Travaux en parties privatives .....	29
3.5. Volet énergie et précarité énergétique .....	30
3.6. Volet Urbain et immobilier : Inscrire la copropriété dans un projet urbain.....	31
3.6.1 Le projet de rénovation urbaine de quartier .....	31
3.6.2 Gestion urbaine de proximité.....	32
Article 4. Objectifs quantitatifs de réhabilitation .....	34
Article 5. Financement de l'opération et engagements complémentaires.....	35
5.1 Financement de l'Anah. ....	35

## PLAN DE SAUVEGARDE –PARC BELLEVUE - COPROPRIETE FGH

5.2. Financement de la collectivité territoriale maître d'ouvrage.....	36
5.3 Financement par la Ville de Marseille .....	37
5.4 Autres financeurs institutionnels .....	37
5.5 Récapitulatif des engagements financiers des partenaires selon le statut des copropriétaires .....	38
Article 6. Engagements des autres partenaires du plan de sauvegarde .....	40
Article 7. Pilotage et évaluation .....	41
7.1 Conduite de l'opération et pilotage de l'opération.....	41
7.1.1. Pilotage du Préfet.....	41
7.1.2 Mission du maître d'ouvrage.....	42
7.1.3. Instances de pilotage .....	42
7.2. Suivi-animation de l'opération .....	43
7.2.1. Équipe de suivi-animation .....	43
7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation .....	43
7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle .....	44
7.3. Évaluation et suivi des actions engagées .....	44
7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs.....	44
7.3.2. Bilans et évaluation finale.....	45
Article 8. Communication.....	46
Article 9. Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation .....	47
9.1 Durée de la convention.....	47
9.2 Révision et/ou résiliation de la convention .....	47
Article 10. Transmission de la convention .....	48

# PLAN DE SAUVEGARDE –PARC BELLEVUE - COPROPRIETE FGH

## Préambule : la stratégie globale des Plans de Sauvegarde des copropriétés du Parc Bellevue

### Informations synthétiques sur territoire ainsi que la copropriété objet de la convention :

Construit dans les années 50, le parc Bellevue est un ensemble immobilier situé dans le quartier Saint-Mauront, au carrefour de deux arrondissements : le 2<sup>ème</sup> de la Joliette, secteur dynamique de croissance commerciale et immobilière, et le 3<sup>ème</sup> de la Belle-de-Mai, quartier à forts enjeux socio-urbains. Le quartier Saint-Mauront est situé dans le périmètre du quartier prioritaire politique de la Ville « Centre-Ville Canet Arnavaux Jean Jaurès » (QP013032).

En lisière du centre-ville, Bellevue est efficacement reliée à celui-ci par sa proximité avec la gare routière de Bougainville et deux stations de métro. De nombreux commerces sont présents dans la copropriété ainsi qu'une école et un commissariat. Malgré cet environnement urbain favorable et dynamique, le parc Bellevue se dégrade au fil des ans.

Les habitants sont attachés à leur quartier et à leurs copropriétés. En effet, beaucoup de propriétaires occupants ont passé leur vie dans le 3<sup>ème</sup> arrondissement. Un lien qui souffre de la dégradation du cadre de vie, du bâtiment, de la situation financière de leurs copropriétés.

A l'origine une unique copropriété de 800 logements, le parc Bellevue a déjà fait l'objet de deux plans de sauvegarde en 1999 et 2007 qui ont abouti à la scission de la copropriété originelle en 2008. Est alors créée une union de syndicats pour assurer la gestion des espaces extérieurs communs aux copropriétés D, E et FGH du parc. Le bâtiment D se retirera de cette USL en 2013. Cette union prendra définitivement fin en 2019 avec la cession des espaces extérieurs à la Métropole Aix-Marseille-Provence.

Dès 2012, la copropriété FGH se place sous le dispositif d'administration provisoire à la demande des copropriétaires. Après une première expérience infructueuse, elle est aujourd'hui gérée par M. Rastit, administrateur provisoire. La situation financière est critique : 286 030€ d'impayés au 31 décembre 2017, pour un taux d'impayés de 169%. Les copropriétaires sont démobilisés : le taux de recouvrement est de 88% au 31 décembre 2017 ce qui indique que les charges courantes ne sont pas recouvrées. La démobilisation prend notamment sa source dans un sentiment de défiance vis-à-vis de l'administrateur et un découragement général face à l'état de la copropriété.

Le bâti, construit dans les années 1950, vieillit et subit le manque d'entretien. Aussi, le système des canalisations, dont la vétusté contribue à noyer les caves, est à reprendre entièrement. La mauvaise isolation thermique entraîne de graves problématiques d'humidité dans les logements qui ont un impact sur la santé des occupants. De nombreux autres éléments contribuent à renvoyer une image vieillissante de la copropriété : boîtes aux lettres dégradées ou inexistantes, portes d'accès aux immeubles qui ne ferment pas, infiltrations dans certaines toitures, décrochages de bétons en façade, bris de fenêtres des escaliers...

La copropriété FGH est composée de locataires pour plus de sa majorité. Elle abrite également des propriétaires occupants aux faibles ressources (RSA et petites retraites) ne pouvant pas faire face aux travaux conséquents que nécessitent les bâtiments. Des difficultés concernant l'usage respectueux des parties communes entraînent également une hausse de frais de débouchage des canalisations et ont un impact important sur le cadre de vie (encombrants sur la voirie, garages clandestins...).

Autant d'un point de vue technique, juridique que socio-économique, la copropriété FGH nécessite une intervention publique pour sortir de sa spirale de dégradation. C'est la raison pour laquelle en octobre 2014 est signé un arrêté préfectoral portant création de la commission chargée de l'élaboration d'un plan de sauvegarde sur les copropriétés D, E et FGH du parc Bellevue.

Ainsi, la stratégie du Plan de sauvegarde sur la copropriété FGH du parc Bellevue va consister en l'intervention de partenaires publics pour redresser la situation de la copropriété en traitant quatre principaux thèmes : les

## PLAN DE SAUVEGARDE –PARC BELLEVUE - COPROPRIETE FGH

travaux urgents sur les immeubles, l'amélioration du cadre de vie, le redressement économique du syndicat des copropriétaires et l'accompagnement social des occupants.

### **Le dispositif du plan de sauvegarde**

Le dispositif Plan de Sauvegarde, conformément aux dispositions des articles L615-1 à L615-5 du code de la construction et de l'habitation, est « *destiné à résoudre les difficultés du groupe d'immeubles bâtis ou de l'ensemble immobilier concerné* », mis en évidence lors du diagnostic.

« *Le plan de sauvegarde fixe les mesures nécessaires pour, dans un délai de cinq ans, sur la base des engagements souscrits par les collectivités publiques, les organismes publics ou les personnes privées concernées :*

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

Le dispositif est piloté de façon coordonnée avec l'opération de renouvellement urbain engagée dans le cadre du NPNRU. Il est animé par une équipe de suivi-animation. Un coordonnateur nommé par le préfet est chargé de veiller au bon déroulement de la mise en œuvre du plan de sauvegarde (cf. art. R615-4 CCH).

# PLAN DE SAUVEGARDE –PARC BELLEVUE - COPROPRIETE FGH

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

### 1.1 Dénomination de l'opération

L'Etat, la Métropole Aix-Marseille-Provence, l'Anah, la Ville de Marseille et le conseil départemental des Bouches-du-Rhône décident de mettre en place un plan de sauvegarde pour la copropriété Bellevue Bât. FGH immatriculée AE7754112.

Les copropriétaires privés bénéficieront des aides de l'Anah, de la Métropole Aix-Marseille-Provence, de la Ville de Marseille et du conseil départemental des Bouches-du-Rhône.

### 1.2 Périmètre et champs d'intervention

La présente convention s'applique à la copropriété FGH du parc Bellevue, située au 143 rue Félix Pyat 13003 Marseille immatriculée AE7754112. Il s'agit de la parcelle 813 B 102.



Source : cadastre.gouv.fr



# PLAN DE SAUVEGARDE –PARC BELLEVUE - COPROPRIETE FGH

## 1.3 Nature, état et instances de la copropriété

### Synthèse du fonctionnement et de la gestion de la copropriété

L'administrateur en charge de la copropriété Bellevue Bâtiments F-G-H de 2012 à 2015 a laissé l'ensemble immobilier dans une situation critique. Le nouvel administrateur nommé en décembre 2015 a entrepris un plan de redressement, organisé dans un contexte particulièrement difficile : difficultés de reprise des comptes et archives, situation financière désastreuse.

Au niveau juridique, la copropriété est autonome depuis la scission de l'ensemble « Parc Bellevue » intervenue en 2007. Une union de copropriétés assure l'entretien des espaces extérieurs communs aux copropriétés D, E et FGH. La participation à cette union impacte les charges de la copropriété. En conséquence, l'administrateur provisoire a demandé au TGI l'autorisation de céder les espaces extérieurs à titre gracieux à Aix-Marseille Métropole afin de sortir de l'union de copropriétés et ainsi de réduire les charges. A ce jour, la cession est en cours de finalisation devant le notaire.

Les charges courantes de 1 148 €/lot principal/an sont élevées au regard des services rendus. La sortie de l'union contribuera à améliorer la situation.

Le niveau des impayés, critique, continue à s'aggraver (une évolution du taux d'impayés de 141% en décembre 2016 à 178% en décembre 2019). La situation des plus gros débiteurs est alarmante et nécessite des actions drastiques particulièrement chez les bailleurs. Les anciennes dettes fournisseurs non traitées représentent plus d'un an de charges. La trésorerie résiduelle est inexistante. Par ailleurs, la situation comptable de la copropriété ne peut être clairement établie : les comptes de 2018 et 2019 n'ont pas été arrêtés et des comptes d'attente restent à solder.

### Synthèse de la propriété et de l'occupation

La copropriété comprend 120 logements et 24 locaux commerciaux. S'ajoutent à ces lots principaux 119 caves.

En 2017, lors du diagnostic, la propriété se répartit en 34% de propriétaires occupants (soit 36 ménages), 62% de propriétaires bailleurs (soit 66 copropriétaires) et 3% de propriétaires à la fois occupants de leur propre logement et bailleurs d'un second logement dans la copropriété (soit 3 copropriétaires).

Il est important d'attirer l'attention sur la fréquence du changement de statut de propriété : en un an, de nouveaux bailleurs ont pu entrer dans la copropriété et des occupants en partir.

Nom de la copropriété	Nombre de Logement	Nombre de PO	% PO	Nombre de PB	% PB	Nombre de logements locatifs sociaux
Bât. FGH	120	39	34%	69	62	1 (Marseille Habitat)

### Synthèse de l'état technique de la copropriété

Pour l'élaboration du plan de sauvegarde, des diagnostics ont été réalisés sur la copropriété pour effectuer un état des lieux de l'état technique du bâti, de son potentiel en matière de rénovation énergétique et établir un programme prévisionnel de travaux.

Du fait de l'absence de travaux, le clos-couvert est en l'état d'origine et le retard est important en matière de gros entretien et grosses réparations : les façades, les ouvrages de ferronnerie, les réseaux d'évacuation des eaux usées et eaux vannes, et l'éclairage des parties communes sont à traiter en priorité.

## PLAN DE SAUVEGARDE –PARC BELLEVUE - COPROPRIETE FGH

De plus, des améliorations peuvent être apportées :

- En matière de sécurité incendie (désenfumage des cages d'escalier)
- En matière de confort et de rénovation énergétique, les logements présentant une absence d'isolation thermique ce qui contribue à classer le bâtiment en étiquette D-E :
  - o amélioration de la qualité variable des menuiseries extérieures
  - o amélioration de la ventilation, des systèmes individuels de chauffage et de l'isolation thermique
- En matière d'usage : la fermeture des volumes accessibles à l'extérieur sous les balcons du rez-de-chaussée éviterait l'accumulation de débris et d'encombrants.

On remarque que l'amélioration de l'isolation thermique des parois opaques est problématique à deux niveaux :

- à l'extérieur du fait de la présence de balcons filants et de refends sortants, qui constitueront des ponts thermiques pouvant aggraver les problèmes de condensation. De plus, de nombreuses constructions « parasites » ne pourront être conservées en l'état, ce qui supposera leur démolition avant toute intervention.
- à l'intérieur, du fait de la petite surface des logements et de leur occupation.

Un programme ambitieux de réduction de la demande énergétique et de remise à neuf des parties privatives, très coûteux, ne pourrait garantir un traitement efficace des ponts thermiques étant donné la structure du bâti (risques importants de condensation au niveau des loggias filantes).

Une étape préalable de redressement financier est comptable est indispensable sur la copropriété avant d'envisager des travaux d'amélioration et de rénovation énergétique en parties privatives comme en parties communes. Le Plan de Sauvegarde s'attache donc à la réalisation de travaux d'urgence relevant de la mise en sécurité des occupants.

### Article 2. Enjeux

Au regard des résultats du diagnostic, les enjeux du plan de sauvegarde sur la copropriété FGH du parc Bellevue sont les suivants :

- > **Améliorer et renouveler la gouvernance de la copropriété** : remobiliser les copropriétaires dans la vie de leur copropriété et accompagner l'administrateur provisoire dans le redressement de la copropriété ;
- > **Redresser la situation financière de la copropriété** en diminuant le taux d'impayés et les dettes fournisseurs, notamment par la mise en œuvre du portage de certains lots ciblé de façon stratégique ;
- > **Accompagner la copropriété dans un programme de travaux urgents** ;
- > Améliorer le suivi des impayés et du recouvrement et anticiper les difficultés pour **prévenir de nouveaux impayés** ;
- > **Prendre en compte la situation économique fragile des occupants, en articulation avec le contrat de ville** : prévenir l'augmentation des charges de copropriété, aider à l'optimisation du budget, sensibiliser aux économies d'énergie...
- > **Soutenir les occupants dans leurs besoins de travaux en parties privatives** : accompagner propriétaires comme locataires dans leurs démarches ;
- > **Améliorer le cadre de vie, en articulation avec le contrat de ville et les équipes de la Politique de la Ville**, en sensibilisant à un usage respectueux des parties communes et des espaces extérieurs.

# PLAN DE SAUVEGARDE –PARC BELLEVUE - COPROPRIETE FGH

## Les partenaires ont arrêté les actions prioritaires à mettre en œuvre :

- La cession des espaces extérieurs par la copropriété à la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- La réalisation des travaux d'urgence relevant de la mise en sécurité des occupants ;
- Le redressement durable de la situation financière de la copropriété, préalable indispensable à la mise en œuvre d'un projet commun ;
- L'amélioration de la gouvernance de la copropriété avec un accompagnement renforcé de l'administrateur et du conseil syndical
- La remobilisation des copropriétaires dans la vie de leur copropriété ;

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

### 3.1 Volet juridique et foncier

#### 3.1.1 Volet juridique

##### a) Descriptif du volet

Le volet juridique a pour objectif de régulariser la situation légale de la copropriété ce qui passe par un éclaircissement de la situation des copropriétaires.

#### **Régularisation des titres de propriété :**

A l'origine, le parc Bellevue prenait la forme d'une société immobilière d'attribution. Lors de sa liquidation, les associés sont devenus copropriétaires : les parts dont ils disposaient dans la société immobilière d'attribution se sont transformées en un titre de propriété de lots de copropriété. Certains ménages n'ont pas pu disposer d'un acte de retrait de la société et sont toujours propriétaires de parts. Légalement, ils sont donc toujours associés et c'est la société qui est encore propriétaire de leur lot. Afin d'éviter des blocages juridiques, il est nécessaire de régulariser la situation de ces copropriétaires qui ne sont pas officiellement propriétaires de leur logement. Dans cette optique :

- > L'équipe de suivi-animation accompagnera le gestionnaire dans les démarches judiciaires et l'aidera à identifier les propriétaires de titres concernés ;
- > Le gestionnaire de la copropriété, assisté de son avocat, demandera au juge la nomination d'un administrateur civil afin de réactiver la société d'attribution pour faire signer les actes de retrait pour ensuite la liquider. L'action de l'administrateur civil sera prise en charge à 100% par la Métropole.

Un suivi sera également organisé au niveau des successions vacantes pour favoriser la mise en œuvre de la saisie des Domaines.

#### **Encadrement et vérification des décisions présentées par l'administrateur lors de la réunion d'information annuelle :**

En s'appuyant sur l'implication du conseil syndical, une réunion préalable à l'envoi des convocations à la réunion d'information annuelle sera organisée. L'objectif de cette réunion sera de contrôler l'ordre du jour, les annexes comptables et vérifier qu'aucun point important ne soit laissé de côté.

L'équipe de suivi-animation sera également présente aux assemblées générales afin de vérifier la feuille de présence.

##### b) Objectifs et indicateurs

Les objectifs de ce volet sont les suivants :

## PLAN DE SAUVEGARDE –PARC BELLEVUE - COPROPRIETE FGH

- L'effectivité de la liquidation de la société d'attribution : aucun copropriétaire ne doit encore disposer de parts mais bien d'un acte notarié de propriété d'un lot de copropriété ;
- Impliquer le conseil syndical dans l'assistance à la mission de l'administrateur ;
- Augmenter la participation aux réunions d'informations.

Les indicateurs suivants permettront de mesurer l'avancée vers les objectifs ci-dessus :

Indicateur	Source	Périodicité
Nombre de lots propriété de la société d'attribution	Feuille de présence, actes de propriété	Annuel
Taux de participation à la réunion d'information	Feuille de présence de la réunion d'information	Annuel
% de tantièmes présents ou représentants par statut d'occupation	Feuille de présence	Annuel

### 3.1.2 Volet portage de lots

#### a) Descriptif du volet

Dans le cadre du Plan Initiative Copropriété annoncé en 2018, CDC Habitat s'est engagé aux côtés de l'Etat pour intervenir sur les copropriétés dégradées et œuvrer à leur redressement. Dans ce contexte, la Métropole d'Aix-Marseille-Provence et CDC Habitat Social - bailleur social - se sont engagés dans un partenariat en signant en juin 2019 une convention de portage immobilier pour intervenir sur six copropriétés dégradées. Cette convention a fait l'objet d'un avenant en novembre 2019 pour y intégrer une septième copropriété. Sur une durée de trois ans (jusqu'à fin 2022), et dans l'attente de la mise en place de dispositifs types concession d'aménagement, CDC Habitat Social a pour objectif d'acquérir 250 lots de copropriété sur 6 ensembles identifiés, notamment auprès des copropriétaires les plus endettés.

En termes de financement, CDC Habitat Social bénéficie des subventions de l'Anah au titre de l'ingénierie et du portage (limite de 21 000€/logement soit 70% du montant HT plafonnée à 30 000€) et des travaux privatifs (limite de 10 500€/logement soit 35% du montant HT plafonné à 30 000€).

Sur les copropriétés du Parc Bellevue D, E et FGH, l'objectif de la convention de portage est de 30 lots à acquérir sur trois ans. Cet objectif d'acquisition pourrait être augmenté dans la limite des seuils fixés par l'instruction de l'Anah du 09 juillet 2019 c'est dire à hauteur de 47 lots, notamment dans le cas où une Opération de Requalification des Copropriétés Dégradées (ORCOD) de droit commun serait mis en place avec la désignation d'un opérateur foncier délégataire du DPUR.

#### b) Objectifs et indicateurs

Les objectifs de ce volet sont les suivants :

- > Remettre sur le marché des appartements en bon état par l'acquisition de lots dans la copropriété ;
- > Contribuer à assainir la situation financière de la copropriété par l'acquisition de 30 lots sur 3 ans et sur les 3 copropriétés D, E et FGH du parc Bellevue, avec la priorité donnée aux lots de copropriétaires grands débiteurs.

## PLAN DE SAUVEGARDE –PARC BELLEVUE - COPROPRIETE FGH

Les indicateurs suivants permettront de mesurer l'avancée vers les objectifs ci-dessus :

Indicateur	Source	Périodicité
Nombre d'occupants rencontrés dans le cadre du portage avec une distinction entre copropriétaires et locataires	Tableau de suivi	Trimestriel
Nombre de positionnement de l'opérateur de portage sur des saisies immobilières mises au vote	Relevé de décision AP Et tableau de suivi	Annuel
Nombre de lots acquis par l'opérateur de portage	Tableau de suivi	Annuel
Nombre d'acquisitions amiables	Tableau de suivi	Annuel
Nombre de logements réhabilités réalisés et coût moyen des travaux	Tableau de suivi	Annuel
Nombre de logements remis en location	Tableau de suivi	Annuel
+ indicateurs du volet 3.2.2.1 – La résorption des impayés des charges des copropriétaires		

### 3.2 Volet Fonctionnement et appui aux instances de gestion et aux copropriétaires

#### 3.2.1 Redressement du fonctionnement et de la gestion des instances de la copropriété

##### a) Descriptif du volet

Il conviendra de consolider l'accompagnement initié en phase d'élaboration en remobilisant les copropriétaires et en identifiant les forces vives et positives qui pourraient s'impliquer dans le conseil syndical en général et dans la mise en œuvre du PDS en particulier.

##### a. a. Remobiliser les copropriétaires

La mobilisation des copropriétaires est une condition indispensable au retour d'une gestion durable de la copropriété. En effet, elle induit une implication du conseil syndical dans son rôle d'assistance et de contrôle, un usage plus conscient des parties communes, un paiement plus régulier des charges de copropriété voire la mise en place régulière d'une épargne pour des travaux futurs.

Dans le but de remobiliser les copropriétaires, l'équipe de suivi-animation accompagnera le conseil syndical dans la diffusion d'informations relatives au rapport de l'administrateur provisoire. Une réunion ouverte à l'ensemble des copropriétaires sera organisée en amont de la réunion d'information annuelle et des documents d'explication seront joints à la convocation afin d'explicitier certaines résolutions.

L'administrateur produira également chaque année un bilan de son activité à présenter lors de la réunion d'information annuelle.

Les actions de mobilisation des copropriétaires seront renforcées tout au long du suivi-animation. Ces actions approfondies pourront prendre la forme d'actions de porte-à-porte, d'événements conviviaux sur le thème de la copropriété...

##### a. b. Engager des actions de formation

L'implication des copropriétaires dans la vie de leur immeuble passe également par une meilleure compréhension du fonctionnement de la copropriété. Aussi, des formations seront organisées par l'équipe de suivi-animation. Dans la création des supports de formation, l'équipe de suivi-animation s'appuiera sur les documents propres à la copropriété et veillera à associer les membres du conseil syndical pour se rapprocher au mieux des attentes des copropriétaires.

## PLAN DE SAUVEGARDE –PARC BELLEVUE - COPROPRIETE FGH

On distinguera deux types de formations : celles à destination du conseil syndical et celles à destination des copropriétaires.

**Les actions de formation spécifiques aux membres du conseil syndical.** A raison de 2 sessions/an minimum, elles porteront sur le fonctionnement de la copropriété, les usages des parties communes, l'importance de la mobilisation des copropriétaires (présence en AG, paiement des charges...) et de leur rôle de conseillers syndicaux.

**Les actions de formation à destination de tous les copropriétaires.** Il s'agira de sensibiliser l'ensemble des copropriétaires à leurs droits et devoirs et à leur responsabilité dans le fonctionnement durable de la copropriété avec a minima une action de formation par an.

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

### a. c. Favoriser l'implication du conseil syndical

Plusieurs ateliers thématiques seront organisés dans l'année. Organisés et animés par l'équipe de suivi-animation, ils réuniront les membres du conseil syndical ainsi que le gestionnaire de la copropriété. Les compositions et la récurrence de chaque atelier seront détaillées dans les volets correspondants :

- > **Atelier Suivi et maîtrise des charges**, dans lequel le Conseil syndical sera impliqué dans la recherche de solutions visant à diminuer les charges de copropriété ;
- > **Atelier Suivi des impayés et du recouvrement**, au cours duquel le Conseil Syndical pourra réaliser un suivi de la situation des copropriétaires par rapport au paiement de leurs charges de copropriété et sera mobilisé pour partager sa connaissance de la copropriété et sensibiliser les débiteurs au paiement des charges ;
- > **Atelier Cadre de vie et communication**, qui permettra au Conseil Syndical de s'investir dans l'élaboration d'une communication autour de l'utilisation des espaces extérieurs, de l'usage respectueux des parties communes, de l'avancée du plan de sauvegarde, de la création de lien social dans la copropriété...
- > **Atelier Travaux** : le conseil syndical sera associé au suivi des travaux en parties communes. Ce sera également un lieu utile pour faire remonter les besoins en travaux d'entretien.

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

### a. d. L'implication des occupants

- **L'information de tous les occupants de la copropriété (locataires et copropriétaires)**

La communication se distingue en deux axes : sa conception, son édition et sa diffusion. La conception des supports de communication est réalisée par l'équipe de suivi-animation du plan de sauvegarde en concertation avec le conseil syndical et avec l'appui du service communication de la Métropole. L'édition et la diffusion sont prises en charge par l'équipe de suivi-animation.

Le plan de communication consiste essentiellement en la création de supports et l'organisation de réunions publiques. Il sera établi par l'équipe de suivi-animation en concertation avec le conseil syndical et il pourra être enrichi des propositions de l'atelier Cadre de vie et communication.

## PLAN DE SAUVEGARDE –PARC BELLEVUE - COPROPRIETE FGH

Atelier Cadre de vie et communication
<b>Objet de l'atelier</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Impliquer le conseil syndical dans la réflexion autour de la communication sur le plan de sauvegarde, la copropriété et les espaces extérieurs ;</li><li>• Diffuser les informations concernant l'avancée du plan de sauvegarde et la vie quotidienne de la copropriété ;</li><li>• Créer un livret d'accueil à destination des nouveaux copropriétaires sur le fonctionnement de la copropriété et les règles de vie (usage des parties communes, stationnement...) ;</li><li>• Identifier des habitants-relais pour renseigner sur les règles de stationnement dans la copropriété, de tri, d'encombrants...</li><li>• S'intégrer aux actions de Gestion Urbaine et Sociale de Proximité</li></ul>
<b>Fréquence</b>
Entre 1 et 4 par an
<b>Participants</b>
Conseil syndical Gestionnaire Equipe de suivi-animation (organisation, secrétariat et animation) Au besoin, médiateurs de proximité...

### Les supports possibles de communication :

- > Livret d'accueil pour les nouveaux arrivants dans la copropriété. L'objectif : informer les nouveaux acquéreurs/locataires de l'existence du plan de sauvegarde et sensibiliser aux bonnes pratiques en copropriété afin de prévenir de nouvelles difficultés ;
  - > Lettres d'information afin de faire le point sur l'avancée du plan de sauvegarde, y compris pour les propriétaires bailleurs ;
  - > Plaquettes, flyers, affiches, panneaux... pour adapter le support d'information au message à transmettre.
- > **L'information des nouveaux copropriétaires (occupants et bailleurs)**

A l'aide des DIA, la Métropole informe l'équipe de suivi-animation des intentions de vendre afin que ce dernier rencontre les futurs acquéreurs et les informe du fonctionnement de la copropriété et des objectifs du Plan de Sauvegarde.

Un livret d'accueil spécifique à la copropriété (droits et devoirs, instances de gestion, coordonnées utiles...) sera rédigé en concertation avec le conseil syndical et pourra accompagner les courriers d'information aux nouveaux propriétaires.

### b) Objectifs et indicateurs

Les objectifs de ce volet sont les suivants :

- > Remobiliser les copropriétaires autour d'un projet pour la copropriété
- > Améliorer le fonctionnement des instances et notamment la participation aux réunions d'information
- > Former les conseillers syndicaux

## PLAN DE SAUVEGARDE –PARC BELLEVUE - COPROPRIETE FGH

Les indicateurs suivants permettront de mesurer l'avancée vers les objectifs ci-dessus :

Indicateur	Source	Périodicité
Ancienneté du gestionnaire	Relevés de décision AP	Annuel
<b>Remobiliser les copropriétaires</b>		
Taux de tantièmes détenus par des PO	Feuille de présence	Annuel
Taux de tantièmes détenus par des mono-propriétaires occupants	Feuille de présence	Annuel
Taux de tantièmes détenus par des multi-propriétaires à la fois occupants et bailleurs	Feuille de présence	Annuel
Taux de tantièmes détenus par des mono-propriétaires bailleurs	Feuille de présence	Annuel
Taux de tantièmes détenus par des multipropriétaires bailleurs	Feuille de présence	Annuel
Taux de participation à la réunion d'information	Feuille de présence	Annuel
% de tantièmes présents ou représentants par statut d'occupation	Feuille de présence	Annuel
<b>Favoriser l'implication du Conseil Syndical</b>		
Nombre de membres du CS	Relevé de décision	Annuel
Représentativité du CS en termes de bâtiments et de profils (nouveaux ?)	Relevé de décision + qualitatif	Annuel
Taux de renouvellement de l'équipe du CS	Relevé de décision	Annuel
Fréquence de réunions du conseil syndical	Compte-rendu du CS	Annuel

### 3.2.2 Redressement financier de la copropriété

Il est rappelé que le redressement financier de la copropriété constitue la pierre angulaire du présent PDS. En effet, si à l'issue des 3 ans et des 5 ans de suivi-animation les conditions de redressement sont réunies, la copropriété pourra bénéficier notamment d'un soutien public dans la réalisation de travaux d'amélioration en parties communes. Si au contraire les conditions de redressement ne sont pas réunies et que le bilan indique que le syndicat ne peut pas se maintenir sous le statut de la copropriété, ce changement de statut, qui équivaut à un recyclage de la copropriété, pourra être envisagé par les pouvoirs publics.

#### 3.2.2.1 Résorption des impayés des charges des copropriétaires

##### a) Descriptif du volet

Le conseil syndical a un rôle important dans la résorption des impayés : c'est cet organe qui est l'intermédiaire entre les copropriétaires et le gestionnaire. Il permet de faire le lien et de favoriser la mise en place de stratégies de recouvrement adaptées (échéanciers de paiement, plans d'apurement des dettes, orientation vers la permanence sociale...).

Il y aura donc dans un premier temps une restructuration du conseil syndical et la formation de ses membres à leurs droits et devoirs.

Puis, la mobilisation du conseil syndical sera réalisée par l'organisation d'ateliers trimestriels de suivi des impayés.

## PLAN DE SAUVEGARDE –PARC BELLEVUE - COPROPRIETE FGH

<b>Atelier Suivi des impayés</b>	
<b>Objet de l'atelier</b>	
Analyse et suivi des situations individuelles ; Recherche de solutions adaptées et suivi des actions décidées ; Analyse et suivi des procédures contentieuses ;	
<b>Fréquence</b>	
Entre 1 et 4 par an	
<b>Participants</b>	
Conseil syndical Gestionnaire Equipe de suivi-animation (organisation, secrétariat et animation) Opérateur de portage	

Il s'agit également de réaliser un accompagnement renforcé de l'administrateur en faisant en sorte qu'il produise un bilan annuel d'activité qui puisse permettre l'approbation des comptes 2018 et 2019 de la copropriété, ce qui n'est à ce jour pas le cas.

La nomination d'un sapiteur ayant la compétence « expertise comptable » sera demandée au président du Tribunal Judiciaire afin d'appuyer l'administration provisoire actuellement en place.

Afin de résorber l'important taux d'impayés, plusieurs stratégies seront privilégiées par l'administrateur en fonction de la dette en question.

<b>Stratégies progressives de lutte contre les impayés</b>	
<b>Eléments de lutte contre le risque d'impayés</b>	Lissage des appels de provisions Limitation des insuffisances budgétaires Facilitation des moyens de paiement (prélèvements automatiques, mensualisation des paiements)
<b>Positionnement vis-à-vis des petits débiteurs</b>	Privilégier les règlements amiables Effectuer des relances régulières par le gestionnaire Privilégier un protocole d'apurement de la dette, à travers des échéanciers (réduction des coûts de recouvrement, prise en compte des copropriétaires de bonne foi)
<b>Actions contentieuses</b>	Détermination du type de procédure à engager Prise en compte des effets induits (coût, délai, recouvrement espéré) Suivi des procédures engagées
<b>Stratégie à adopter vis-à-vis des débiteurs importants</b>	Assurer la poursuite et un suivi effectif des procédures de recouvrement, jusqu'à la saisie immobilière Identifier les causes de blocage et les faire remonter au maître d'ouvrage (bien sans maître, propriétaire bailleur indélicat...) Privilégier l'orientation amiable vers le portage

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

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

## PLAN DE SAUVEGARDE –PARC BELLEVUE - COPROPRIETE FGH

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

L'équipe de suivi-animation accompagnera la copropriété dans la mobilisation de l'aide au redressement du syndicat des copropriétaires auprès de l'ANAH afin de financer les actions de recouvrement renforcées.

### b) Objectifs et indicateurs

Les objectifs de ce volet sont les suivants :

- > Impliquer le conseil syndical dans la vie de la copropriété et la lutte contre les impayés
- > Mettre en place des procédures de recouvrement adaptées et efficaces
- > Réduire le montant des impayés et prévenir de nouvelles difficultés
- > Clarifier la comptabilité de la copropriété et veiller à l'approbation des comptes

Les indicateurs suivants permettront de mesurer l'avancée vers les objectifs ci-dessus :

Indicateur	Source	Périodicité
Evolution du nombre de saisies immobilières à l'ordre du jour et nombre de saisies votées	Relevé de décision de l'administrateur	Annuel
Comparer l'évolution des impayés, dettes fournisseurs et trésorerie	Comptes de la copropriété Annexes comptables	Annuel
Evolution du taux d'impayés	Comptes de la copropriété	Trimestriel
Evolution du nombre de débiteurs par tranche (nombre de trimestres)	Comptes de la copropriété	Trimestriel
Evolution du nombre de débiteurs par ancienneté	Comptes de la copropriété	Trimestriel
Evolution du nombre de débiteurs par type d'occupation (occupant, bailleur)	Comptes de la copropriété	Trimestriel
Qualité du suivi des contentieux	Qualitatif auprès du syndic	Trimestriel
Nombre de plans d'apurement en cours et respectés	Comptes de la copropriété et qualitatif auprès de l'administrateur	Trimestriel
Volume des créances irrécouvrables à l'issue des procédures	Relevé de décision de l'administrateur	Annuel
Approbation des comptes	Relevé de décision de l'administrateur et comptes de la copropriété	Annuel

### 3.2.2.2 L'apurement des dettes et la maîtrise des charges

#### a) Descriptif du volet

Lors du diagnostic réalisé sur les comptes de 2017, il a pu être constaté que les dettes fournisseurs trouvent leur source dans d'anciennes factures non réglées. A ce jour, les factures émises sont réglées et ne viennent pas accroître les dettes de la copropriété.

En effet, les dettes fournisseurs se composaient essentiellement de dettes anciennes (250 000 €) enregistrées en comptabilité en un seul report à nouveau ce qui ne permettait pas de les analyser. En 2017, le délai moyen de règlement des factures de l'exercice était de l'ordre de 45 jours, délai satisfaisant.

## PLAN DE SAUVEGARDE –PARC BELLEVUE - COPROPRIETE FGH

Un travail doit être initié sur le montant des charges de copropriété. En 2017, les charges courantes de 1 148 €/lot principal/an étaient élevées au regard des services rendus. La sortie de la copropriété de l'USL en 2019, conduisant à la sortie du budget des dépenses d'entretien des espaces extérieurs, est déjà un premier pas vers la diminution du budget annuel.

Récemment, en 2019, la copropriété s'est retrouvée confrontée aux conséquences de l'absence d'entretien : l'administrateur provisoire n'a pas pu renégocier le contrat d'assurance comme il l'avait souhaité. Cela signifie que la renégociation des contrats pour la diminution des charges sera difficile. Le niveau élevé des charges prenant essentiellement sa source dans les multiples interventions de prestataires pour du débouchage de canalisations, l'axe de travail principal portera sur un meilleur entretien et usage courant des parties communes.

### **Fournir un appui à la maîtrise des charges :**

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

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

Des ateliers sur un usage respectueux des parties communes seront également mis en place auprès des habitants pour contribuer à diminuer le nombre d'interventions de débouchage notamment.

### **La création d'un Atelier Suivi et maîtrise des charges**

Afin de diffuser au mieux l'information auprès des habitants et de rester proche de la réalité de la copropriété, il est indispensable d'associer à la réflexion le conseil syndical. Son rôle sera de faire redescendre l'information, sensibiliser les habitants mais également de contribuer à la vie de la copropriété et à la maîtrise des charges en formulant des propositions. Ce sera la vocation de l'atelier Suivi et maîtrise des charges mis en place et animé par l'équipe de suivi-animation.

<b>Atelier Suivi et maîtrise des charges</b>
<b>Objet de l'atelier</b>
Vérification des comptes, validation des factures et de leur imputation ; Suivi des prestations des fournisseurs avec la mise en place d'un tableau de bord des contrats et des dettes ; Renégociation des contrats en cours (privilégiée afin de maîtriser les dépenses courantes de la copropriété) ; Le cas échéant, proposition d'un plan d'apurement pour chaque poste de dette fournisseur ; Vérification de la mise en œuvre des relevés de décision et du conseil syndical ; Préparation du budget prévisionnel et identification des charges prépondérantes.
<b>Fréquence</b>
Entre 2 et 4 par an
<b>Participants</b>
Conseil syndical Gestionnaire Equipe de suivi-animation (organisation, secrétariat et animation)

### **b) Objectifs et indicateurs**

## PLAN DE SAUVEGARDE –PARC BELLEVUE - COPROPRIETE FGH

Les objectifs de ce volet sont les suivants :

- > Impliquer le conseil syndical dans la vie de la copropriété et la maîtrise des charges
- > Mettre en place des outils durables de prévention des dettes fournisseurs
- > Diminuer les charges de copropriété pour permettre un paiement durable de celles-ci

Les indicateurs suivants permettront de mesurer l'avancée vers les objectifs ci-dessus :

Indicateur	Source	Périodicité
Ecart entre budget prévisionnel et dépenses réelles	Comptes de la copropriété Annexes comptables	Annuel
Progression des dépenses réelles	Comptes de la copropriété Annexes comptables	Annuel
Evolution du montant des charges courantes par lot	Comptes de la copropriété Annexes comptables	Annuel
Evolution du montant des charges par lot et par poste	Comptes de la copropriété Annexes comptables	Annuel
Evolution de la répartition par poste de charges avec un focus sur le poste « Entretien courant »	Comptes de la copropriété Annexes comptables	Annuel
Nombre d'intervention trimestrielles de débouchage dans les canalisations	Comptes de la copropriété Annexes comptables	Annuel
Nombre de réunions de l'atelier Suivi et maîtrise des charges	Comptes de la copropriété Annexes comptables	Annuel
Evolution des dettes fournisseurs	Comptes de la copropriété Annexes comptables	Annuel
Nombre de contrats renégociés et économies annuelles réalisées	Comptes de la copropriété Annexes comptables	Annuel

### 3.3 Volet social

L'équipe de suivi-animation assure l'information des occupants sur leurs droits et leurs devoirs et les oriente vers les dispositifs et organismes compétents au besoin. On distingue différents types d'accompagnement social en fonction des statuts des ménages.

L'équipe de suivi-animation tiendra une permanence dans le local mis à sa disposition. Le prestataire mettra en œuvre une méthodologie « d'aller vers » afin de rencontrer les occupants.

Une attention particulière sera portée à l'application de la charte de prévention des expulsions rédigée par la CAPPEX.

Afin de cibler les ménages ayant besoin d'un accompagnement plus poussé, il sera nécessaire d'actualiser le diagnostic social. L'objectif est de prioriser les accompagnements, notamment en vue d'anticiper les difficultés de paiement de travaux par des propriétaires occupants en situation de fragilité économique.

#### 3.3.1 Accompagnement social des occupants

##### a) Descriptif du volet

## PLAN DE SAUVEGARDE –PARC BELLEVUE - COPROPRIETE FGH

### > **Accompagner les propriétaires occupants**

L'équipe de suivi-animation aura pour but de les accompagner dans :

- L'accompagnement budgétaire et l'identification de solutions durables pour solvabiliser, prévenir les impayés et le surendettement ;
- La médiation avec le gestionnaire ;
- La reprise du paiement des charges, par la mise en place de protocoles d'apurement notamment ;
- La mobilisation de financements pour le paiement des charges (FSL...) ;
- L'identification de solutions alternatives en cas de difficultés à rester propriétaire (demande d'un logement social, DALO, dossier de surendettement, bail à réhabilitation, ASELL Propriétaire...) ;
- Prévenir les risques de surendettement liés aux travaux en parties communes ou privatives.

### > **Accompagner les locataires**

L'équipe de suivi-animation aura pour mission de les accompagner dans :

- L'accompagnement budgétaire et l'identification de solutions durables pour solvabiliser, prévenir impayés et surendettement ;
- La mise en place d'une reprise de paiement du loyer ;
- L'orientation vers les structures compétentes et référents (RSA...) ;
- La vérification des ouvertures de droits AL ou APL ;
- La mobilisation de financements pour le paiement du loyer (CAF, FSL...)
- L'accompagnement dans les démarches relatives au logement ou au relogement (DALO, logement social, insalubrité, ASELL locataire...)
- Médiation avec le bailleur

Repérage des situations de mal logement

Cette mission doit permettre le repérage des situations de mal logement loués dans des conditions indignes ou en sur-occupation avérée afin d'identifier éventuellement l'existence de bailleurs peu scrupuleux et d'engager des procédures appropriées

### b) Objectifs et indicateurs

Les objectifs de ce volet sont les suivants :

- > Assurer l'information, l'orientation et l'accompagnement des ménages ;
- > Prévenir le décrochage économique et social des ménages fragiles ;
- > Solvabiliser et favoriser une situation économique stable des occupants pour assurer le fonctionnement pérenne de la copropriété ;

Les indicateurs suivants permettront de mesurer l'avancée vers les objectifs ci-dessus :

Indicateur	Source	Périodicité
Nombre de copropriétaires contactés dans le cadre de l'accompagnement social (% sur le total des copropriétaires)	Tableau de suivi des permanences	Trimestriel
Nombre d'actions sociales réalisées, d'orientations et nombre de ménages suivi	Tableau de suivi des permanences	Trimestriel
Conflits entre les propriétaires bailleurs et les locataires	Tableau de suivi des permanences	Trimestriel
Situations de suroccupation	Tableau de suivi des permanences	Trimestriel
Nombre de recours DALO	Tableau de suivi des permanences	Trimestriel

## PLAN DE SAUVEGARDE –PARC BELLEVUE - COPROPRIETE FGH

Nombre de demande de numéro unique départemental (NUD)	Tableau de suivi des permanences	Trimestriel
Nombre de dossiers FSL déposés	Tableau de suivi des permanences	Trimestriel
Nombre de signalements réalisés	Tableau de suivi des permanences	Trimestriel
Nombre de copropriétaires occupants en impayés	Comptes de la copropriété	Annuel

### 3.3.2 Accompagnement des bailleurs

#### a) Descriptif du volet

L'équipe de suivi-animation aura pour mission de les accompagner dans :

- La mise en place d'un versement de l'allocation logement directement au bailleur
- Aide à la mise en place d'une reprise de paiement et à l'identification de solutions durables pour prévenir les impayés et le surendettement
- Prévenir les risques de surendettement liés aux travaux en parties communes ou privatives.

Une attention particulière sera portée par l'équipe de suivi-animation sur la formation aux droits et devoirs du bailleur, notamment sur l'obligation de fournir un logement décent et au calcul des charges locatives.

L'équipe devra également vérifier la façon dont les charges locatives sont calculées et si la régularisation annuelle est correctement effectuée, tant pour les bailleurs particuliers que les agences immobilières.

#### b) Objectifs et indicateurs

Les objectifs de ce volet sont les suivants :

- > Assurer l'information, l'orientation et l'accompagnement des ménages ;
- > Prévenir le décrochage économique et social des ménages fragiles ;
- > Prévenir les relations locatives conflictuelles et veiller à l'application effective des règles du bail d'habitation.

Les indicateurs suivants permettront de mesurer l'avancée vers les objectifs ci-dessus :

Indicateur	Source	Périodicité
Nombre de copropriétaires contactés dans le cadre de l'accompagnement social (% sur le total des copropriétaires)	Tableau de suivi des permanences	Trimestriel
Nombre de signalements réalisés	Tableau de suivi des permanences	Trimestriel
Nombre d'actions sociales réalisées, d'orientations et nombre de ménages suivi	Tableau de suivi des permanences	Trimestriel
Nombre de quittances mensuelles délivrées	Tableau de suivi des permanences	Trimestriel
Ecart entre les charges de copropriété pouvant être répercutées sur le locataire et les charges locatives payées par le locataire	Tableau de suivi des permanences	Trimestriel
Régularisation annuelle des charges locative (existence et ampleur de la régularisation)	Tableau de suivi des permanences	Trimestriel
Comparaison entre le loyer appliqué et les barèmes de l'ANAH	Tableau de suivi des permanences	Trimestriel

### 3.3.3 L'entretien d'une dynamique partenariale et collective

#### a) Descriptif du volet

## PLAN DE SAUVEGARDE –PARC BELLEVUE - COPROPRIETE FGH

a. a. Le travail sur les situations individuelles en collaboration avec les partenaires du droit commun : la Commission de Suivi Social et les points de suivi

On distingue deux moments d'échanges : la Commission de suivi social et les points réguliers de suivi.

### > **Commission de Suivi Social**

L'équipe de suivi-animation mobilisera les partenaires du territoire pour coordonner le travail d'accompagnement social auprès des ménages grâce à des réunions régulières au sein d'une Commission de suivi social. Il est précisé que les copropriétaires ne sont pas invités à cette commission qui se caractérise par la très forte confidentialité des sujets abordés.

<b>Commission de Suivi Social</b>
<b>Objet de la Commission</b>
Adaptation des process communs Information sur les actions et l'avancée du plan de sauvegarde Examen et traitement des blocages
<b>Fréquence</b>
1 à 2 Commissions par trimestre
<b>Participants</b>
Service Social Départemental (MDS Belle de Mai) Caisse d'Allocations Familiales (CAF) Centre communal d'action sociale Lieux d'accueil RSA (ADAI, SARA LOGISOL, ADRIM) Sécurité Sociale CARSAT Autres associations œuvrant à l'insertion des ménages Equipe de suivi-animation (organisation, animation, rédaction des comptes-rendus)

### > **Les points réguliers de suivi**

La transmission des dossiers sur des situations individuelles sera rendue efficiente par la mise en place de process dynamiques.

<b>Les points réguliers de suivi</b>
<b>Objet</b>
Présentation des évaluations sociales et recherche de solutions Signalements indécence auprès de la CAF
<b>Fréquence</b>
Process à définir en concertation entre les partenaires
<b>Participants</b>
Idem Commission de Suivi Social

a. b. L'entretien d'une dynamique partenariale et collective

L'équipe de suivi-animation devra s'intégrer efficacement au tissu associatif et institutionnel local, notamment pour permettre l'articulation avec les actions collectives des autres volets du plan de sauvegarde et des autres acteurs du territoire.

## PLAN DE SAUVEGARDE –PARC BELLEVUE - COPROPRIETE FGH

L'équipe pourra également rencontrer les différents acteurs locaux et les mobiliser en fonction de problématiques ciblées, notamment pour prévenir et sensibiliser sur les problèmes de santé dus au logement, les informer de la mise en œuvre du plan de sauvegarde.

### b) Objectifs et indicateurs

Les objectifs de ce volet sont les suivants :

- > La création d'un collectif durable entre les partenaires sociaux et l'évolution des pratiques.

Les indicateurs suivants permettront de mesurer l'avancée vers les objectifs ci-dessus :

Indicateur	Source	Périodicité
Nombre de Commissions de suivi social, nombre de participants	Compte-rendu des réunions	Annuel
Nombre de situations débloquées grâce à la Commission de suivi Social	Compte-rendu des réunions	Annuel
Nombre de situations évoquées en points réguliers de suivi en moyenne	Compte-rendu des réunions	Semestriel

### 3.4 Volet technique

Au vu de la situation financière de la copropriété, il n'est pas possible d'envisager la réalisation de travaux d'amélioration. Le programme de travaux en parties communes se concentre donc sur les travaux d'urgence relevant de la mise en sécurité des occupants. Ces travaux seront financés à 100% par l'ANAH et la Métropole AMP.

Une première phase de travaux d'urgence et leurs dossiers de financement et préfinancement ont été réalisés et soldés pendant la phase d'élaboration du plan de sauvegarde.

Si au terme des 3 premières années d'animation du plan de sauvegarde, **un bilan intermédiaire démontre la capacité financière de la copropriété à engager des travaux d'amélioration** (avec reste à charge) un nouveau programme de travaux pourrait être précisé à ce moment-là.

#### 3.4.1 Les actions préalables à l'engagement des travaux en parties communes

##### a) Descriptif du volet

##### **Les études par la maîtrise d'œuvre**

Dans le cadre de l'élaboration du plan de sauvegarde, un diagnostic a été établi. Il reprend notamment l'état du bâti ainsi que les pistes d'amélioration en matière de rénovation énergétique. Dans l'objectif d'aboutir à un programme précis de travaux, il est indispensable que des études complémentaires soient menées par la maîtrise d'œuvre.

Lors de la deuxième commission de la phase d'élaboration du PDS qui s'est déroulée le 12 mars 2019, ont été validés les travaux d'urgence qui consistent à remplacer les réseaux d'eaux usées des bâtiments D, E, F, G et H ainsi que le financement de l'intégralité du coût des travaux par l'ANAH (100% du montant HT des travaux) et la Métropole (TVA, honoraires de l'administrateur et assurance dommage ouvrage). Aucun reste à charge n'est ainsi supporté par les syndicats de copropriété des bâtiments concernés.

## PLAN DE SAUVEGARDE –PARC BELLEVUE - COPROPRIETE FGH

Compte tenu des incertitudes liées à la présence d'amiante, la commission a également validé le lancement des diagnostics et études avant travaux d'urgence pour affiner le coût des travaux. Aussi, les demandes de subvention ont-elles été réparties en deux dossiers : les études avant travaux urgents et les travaux urgents.

### **Avancement du dossier d'études avant travaux urgents :**

- > Notification de la subvention ANAH le 24/10/2020 pour un montant de 89 790€ (n°013019250)
- > Délibération de la subvention AMP le 26/09/2019 pour un montant de 19 035€ (délibération DEVT 004-6652/19/BM et convention de financement Z191038COV)
- > Convention de préfinancement des subventions par la SACICAP pour un montant total de 108 825€ (ANAH + AMP) signée le 04/12/2019 (convention de préfinancement Z191035COV)
- > Demande de paiement transmise à la Métropole le 15 février 2021 et à l'ANAH le 10 mars 2021 pour un paiement direct à la SACICAP en remboursement du préfinancement

Montant prévisionnel des études avant travaux urgents		Subventions notifiées	
HT	TTC	ANAH	Métropole
89 790€	108 825€	89 790€	19 035€
Plan de financement définitif			
HT	TTC	ANAH	Métropole
79 258€	95 109€	78 360€	16 749€

### **L'implication du Conseil Syndical dans l'entretien du bâti**

Le Conseil syndical sera impliqué dans le suivi des travaux en participant à un atelier Travaux et entretien. Cet atelier a vocation à intervenir dans le suivi des travaux de parties communes mais également dans le repérage de besoins en petits travaux d'entretien.

Atelier Travaux et entretien
Objet de l'atelier
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Examen des devis pour les travaux en parties communes ;</li> <li>- Suivi de l'avancée des travaux jusqu'à leur réception ;</li> <li>- Identifier des besoins d'intervention de petits travaux d'entretien ;</li> <li>- Préparer une application sereine du relevé de décision de l'administrateur ;</li> <li>- Réaliser une médiation avec les habitants si nécessaire ;</li> <li>- Préparer l'usage des parties communes réhabilitées ;</li> </ul>
Fréquence
Entre 4 et 12 par an en fonction des chantiers en cours
Participants
Conseil syndical Gestionnaire Maître d'œuvre Equipe de suivi-animation (organisation, secrétariat et animation) Au besoin : entreprises, médiateurs sociaux urbains...

## PLAN DE SAUVEGARDE –PARC BELLEVUE - COPROPRIETE FGH

### b) Objectifs et indicateurs

Les objectifs de ce volet sont les suivants :

- Préparer un programme de travaux ainsi qu'un chiffrage cohérent pour les travaux urgents ;
- Suivre le financement et préfinancement des études avant travaux urgents ;
- Sur le long terme, impliquer le Conseil Syndical dans l'entretien du bâti pour favoriser l'entretien durable

Les indicateurs suivants permettront de mesurer l'avancée vers les objectifs ci-dessus :

Indicateur	Source	Périodicité
<b>Etudes préalables</b>		
Production d'un programme de travaux détaillé	Diagnostic de la maîtrise d'œuvre	Préalable aux travaux
Production d'un cahier des charges réaliste pour les entreprises : comparaison des préconisations et des devis obtenus	Diagnostic de la maîtrise d'œuvre et DCE	Préalable aux travaux
Présence d'amiante	Diagnostic amiante	Préalable aux travaux
<b>Financement des travaux</b>		
Dossiers de demande de subvention déposés et date des étapes du dossier	Documents de suivi (notifications...) – tableau de suivi	Préalable aux travaux
Coût moyen du reste à charge par type de logement	Plan de financement – tableau de suivi	Préalable aux travaux
Avances de subventions sollicitées auprès de la l'organisme préfinanceur	Tableau de suivi des demandes de préfinancement	Préalable aux travaux
<b>Implication du Conseil Syndical</b>		
Nombre de réunions de l'Atelier Travaux du Conseil Syndical, nombre de participants	Compte-rendu des ateliers	Trimestriel
Nombre de réunions de chantier	Compte-rendu des réunions de chantier	Trimestriel

### 3.4.2 Programme de travaux en parties communes des immeubles

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

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

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

#### 3.4.2.1 La réalisation d'une première phase de travaux d'urgence

##### a) Descriptif du volet

Une première phase de travaux urgents a été réalisée en 2021.

## PLAN DE SAUVEGARDE –PARC BELLEVUE - COPROPRIETE FGH

Le programme de travaux, validé en Commission d'élaboration et approuvé par délibération du Conseil Métropolitain n° DEVT 004-26/09/19/CM du 26 Septembre 2019, affiné par le diagnostic du maître d'œuvre, est le suivant :

- Installation du chantier et logistique
- Etanchéité de la toiture
- Désenfumage de la cage d'escalier
- Nettoyage des caves (préalable indispensable aux travaux)
- Remplacement des colonnes verticales d'eaux usées et eaux vannes
- Remplacement du collecteur d'eaux usées
- Remplacement des appareils sanitaires suite à l'intervention sur les colonnes.
- Remplacement des réseaux d'adduction d'eau potable
- Reprise des installations électriques des cages d'escalier et caves.

Les travaux d'urgence ont induit une intervention sur les parties privatives (remplacement des appareils sanitaires, réfection du carrelage et de la faïence des WC et de la salle de bain suite à la réfection des colonnes d'eau).

Le dossier ayant bénéficié des subventions d'accélération pour travaux urgents grâce à un dépôt avant le 31/12/2019, l'ANAH finance 100% du montant HT des travaux et suivi des travaux (maître d'œuvre-OPC, SPS, Bureau de Contrôle). Afin de ne laisser aucun reste-à-charge à la copropriété, qui ne pourrait pas le supporter financièrement à ce jour, la Métropole vient compléter ce financement en subventionnant la TVA ainsi que les honoraires d'administrateur provisoire liés aux travaux et l'assurance dommage-ouvrage.

### **Avancement du dossier travaux urgents phase 1 :**

- > Notification de la subvention ANAH le 22/06/2020
- > Délibération de la subvention AMP le 31/07/2020
- > Convention de préfinancement des subventions par la SACICAP pour un montant total de 1 935 163€ (ANAH + AMP) signée le 20/10/2020.
- > Demande de correction d'une erreur matérielle sur les plans de financement transmise à l'ANAH le 15 février 2021.
- > Démarrage des travaux février 2021.
- > Notification de la subvention modificative Anah novembre 2021.
- > Réception de travaux décembre 2021

Montant prévisionnel des travaux urgents phase 1 (y compris suivi des travaux et dommage-ouvrage)		Subventions notifiées	
HT	TTC	ANAH	Métropole
1 746 728€	1 935 163€	1 701 822€	233 341€
Plan de financement définitif			
HT	TTC	ANAH	Métropole
1 668 986€	1 849 713€	1 624 081€	225 632€

## PLAN DE SAUVEGARDE –PARC BELLEVUE - COPROPRIETE FGH

### 3.4.2.2 La réalisation d'une deuxième phase de travaux d'urgence

#### a) Descriptif du volet

Une mise en demeure du service communal d'hygiène fin 2020 vise également les fermetures des halls et les menuiseries des cages d'escaliers qui n'étaient pas prévues dans la première phase de travaux d'urgence réalisée. Par ailleurs, depuis le début de la phase d'élaboration du plan de sauvegarde, les façades se sont détériorées et la réparation des bétons dégradés devient nécessaire.

Pour cette deuxième phase de travaux d'urgence, le programme de travaux prévus est le suivant :

- Menuiseries des parties communes
- Portes des halls d'accès et mise en place de contrôle d'accès
- Mise en sécurité des bétons de façade : traitement des aciers et réparation

Montant prévisionnel des travaux urgents phase 2		Subventions prévisionnelles			
HT	TTC	ANAH	Ville	Métropole	Département
		279 485 €	49 366 €	49 366 €	23 374 €
365 313 €	401 592 €	80% du HT	Reste à charge soit : TVA + syndic + DO	Reste à charge soit : TVA + syndic + DO	Travaux urgents éligibles (10% du TTC)

#### b) Objectifs et indicateurs

Les objectifs de ce volet sont les suivants :

- Mettre hors de danger les occupants de la copropriété ;
- Supprimer les éléments techniques sources d'insalubrité

Les indicateurs suivants permettront de mesurer l'avancée vers les objectifs ci-dessus :

Indicateur	Source	Périodicité
<b>Suivi des travaux</b>		
Avancement du programme de travaux (dates de chacune des étapes)	Compte-rendu des ateliers, rapports du maître d'œuvre	Trimestriel
Délais tenus : comparaison du calendrier prévisionnel et des dates de facturation par les entreprises	Compte-rendu des réunions de chantier	Trimestriel
Nombre de réunions de l'Atelier Travaux du Conseil Syndical, nombre de participants	Compte-rendu des ateliers	Trimestriel
Nombre de réunions de chantier	Compte-rendu des réunions de chantier	Trimestriel
<b>Financement des travaux</b>		
Dossiers de demande de subvention déposés et date des étapes du dossier	Documents de suivi (notifications...) – tableau de suivi	Annuel
Coût moyen du reste à charge par type de logement	Plan de financement – tableau de suivi	Annuel
Avances de subventions sollicitées auprès de l'organisme préfinanceur	Tableau de suivi des demandes de préfinancement	Annuel

## PLAN DE SAUVEGARDE –PARC BELLEVUE - COPROPRIETE FGH

### 3.4.2.3 La réalisation des travaux d'amélioration

#### a) Descriptif du volet

Si au terme des 3 premières années d'animation du plan de sauvegarde, **un bilan intermédiaire démontre la capacité financière de la copropriété à engager des travaux d'amélioration** (avec reste à charge) un nouveau programme de travaux pourrait être précisé à ce moment- là.

### 3.4.2.4 Récapitulatif des estimations des travaux en parties communes

Travaux	2020	2021	Convention de PDS
Etudes avant travaux d'urgence	79 258€ HT	0€	0€
Travaux d'urgence phase 1	0€	1 746 728€	0€
Travaux d'urgence phase 2	0€	0€	365 313 €
Travaux d'amélioration	0€	0€	0€
<b>Montant total HT</b>	<b>79 258€</b>	<b>1 746 728€</b>	<b>365 313 €</b>
<b>Montant total TTC</b>	<b>95 109€</b>	<b>1 935 163€</b>	<b>401 592 €</b>

### 3.4.3 Travaux en parties privatives

#### a) Descriptif du volet

L'équipe de suivi-animation accompagnera les copropriétaires individuellement pour les travaux dans les logements (parties privatives) pour les dossiers autonomie et dégradation uniquement.

En moyenne, le coût total des travaux sur un T4 est estimé à :

- > 39 460€ HT pour un dossier dégradation
- > 6 000€ HT pour un dossier autonomie

Il s'agira pour l'équipe de suivi-animation de :

- communiquer sur la possibilité de demander des subventions pour la réalisation de travaux en parties privatives
- recenser les souhaits de travaux des ménages
- selon les besoins identifiés, soit accompagner les ménages dans leur demande de subvention soit les orienter vers les structures adéquates (travaux non éligibles aux subventions).

Au vu des éléments du diagnostic et des enquêtes sociales, le nombre de dossiers susceptibles de bénéficier de ces subventions est estimé à 31 logements.

Sur la base de la liste des lots repérés par le diagnostic comme étant vétustes, dégradés ou potentiellement insalubres, l'équipe priorisera la réalisation de travaux dans ces logements en mobilisant les propriétaires et les accompagnant.

L'équipe de suivi-animation accompagnera les propriétaires dans la réalisation de travaux en parties privatives par un appui technique, administratif et financier. Elle veillera notamment à mobiliser les aides individuelles disponibles (caisses de retraite, mutuelles, organismes spécifiques).

## PLAN DE SAUVEGARDE –PARC BELLEVUE - COPROPRIETE FGH

Elle orientera les copropriétaires vers des dispositifs de prêt adéquats (Action Logement, CAF, SACICAP...) tout en attirant leur attention sur le reste à charge (le cas échéant) ainsi que les risques de surendettement.

A la fin des travaux en parties privatives, un point individuel sera organisé avec le ménage occupant dans son logement pour lui présenter les nouveaux équipements, expliquer les bons usages et sensibiliser aux écogestes afin de permettre un usage durable du logement rénové.

Les logements identifiés comme dégradés, insalubres, indécents ou dangereux feront l'objet d'une orientation en urgence et du lancement des procédures adéquates (cf. annexe méthodologie LHI).

### b) Objectifs et indicateurs

Les objectifs de ce volet sont les suivants :

- Supprimer les causes d'insalubrité et d'indécence dans les logements ;
- Réhabiliter les logements dégradés ;
- Produire des baux à loyer conventionné ;
- Impliquer les habitants dans l'entretien courant de leur logement et sa rénovation

Les indicateurs suivants permettront de mesurer l'avancée vers les objectifs ci-dessus :

Indicateur	Source	Périodicité
Dossiers de demande de subvention déposés et date des étapes du dossier	Documents de suivi (notifications...) – tableau de suivi	Annuel
Dossiers de demande d'aides individuelles et types de financements mobilisés	Documents de suivi (notifications...) – tableau de suivi	Annuel
Coût moyen des travaux en parties privatives et du reste à charge par type de logement	Plan de financement du dossier individuel – tableau de suivi	Annuel
Avances individuelles de subventions sollicitées auprès de préfinanceurs	Tableau de suivi des demandes de préfinancement	Annuel
Nombre de dossiers suivis en ARA	Tableau de suivi des travaux en parties privatives	Annuel
Nombre d'ateliers collectifs réalisés et nombre de participants	Qualitatif avec le prestataire	Annuel

### 3.5. Volet énergie et précarité énergétique

#### a) Descriptif du volet

Dans le cadre de la lutte contre la précarité énergétique, l'équipe de suivi-animation organisera en tant que de besoin des ateliers sur les économies d'énergie et l'habitat afin d'aider les ménages à mieux utiliser l'équipement du logement pour diminuer leurs factures d'énergie et de fluides.

Parmi les travaux en parties communes de la phase 2, l'isolation des pignons contribuera à la baisse des charges énergétiques et de l'humidité dans les logements.

#### b) Objectifs et indicateurs

Les objectifs de ce volet sont les suivants :

## PLAN DE SAUVEGARDE –PARC BELLEVUE - COPROPRIETE FGH

- Diminuer les charges énergétiques du ménage
- Réaliser des économies d'énergie

Les indicateurs suivants permettront de mesurer l'avancée vers les objectifs ci-dessus :

Indicateur	Source	Périodicité
Diminution des charges énergétiques (EDF, fluides...)	Factures – Tableau de suivi social	Annuelle
Nombre d'ateliers, thèmes et nombre de participants	Feuille de présence des ateliers	Annuelle
Nombre de logements présentant des problèmes d'humidité importante	Tableau de suivi social – Visite de logements	Annuelle

### 3.6. Volet Urbain et immobilier : Inscrire la copropriété dans un projet urbain

Le plan de sauvegarde est une composante du Projet de Renouvellement Urbain de Saint-Mauront. En cela, le suivi-animation doit veiller à intégrer les jeux d'acteurs en présence, les équipes de la Politique de la Ville ainsi que l'évolution du projet d'aménagement du parc des Aygalades porté par l'EPAEM.

#### 3.6.1 Le projet de rénovation urbaine de quartier

- a) Descriptif du volet : L'insertion de la copropriété dans le parc Bellevue pour une dynamique collective

##### **Le local municipal dans le bâtiment D16**

La Ville de Marseille possède un local en rez-de-chaussée de l'entrée D16 de la copropriété Bâtiment D du parc Bellevue. Sous réserve de l'accord de la Ville de Marseille, ce local pourra être un lieu central pour l'animation des PDS et le rayonnement de l'action publique à l'échelle du parc.

##### **L'intégration urbaine du commissariat :**

Le commissariat du 3<sup>ème</sup> arrondissement est un élément clé du quartier. Lors de l'élaboration du Plan de Sauvegarde, ses difficultés d'intégration au tissu urbain ont souvent été mises en avant, les grillages en métal créant des difficultés de passage et impactant l'image de la copropriété comme du commissariat. Dans la dynamique d'aménagement des espaces extérieurs, il est donc indispensable de travailler à son insertion urbaine.

Une étude sera cofinancée dans le cadre du PDS. Elle portera sur l'intégration du commissariat et réunira les parties prenantes autour d'une concertation et la structuration d'un projet d'aménagement ce qui se traduira notamment par :

- L'élaboration d'un projet d'aménagement ;
- L'accompagnement à la rédaction du cahier des charges du maître d'œuvre ;
- La mise en place d'un plan de financement ;
- Le suivi du chantier jusqu'à la réception en lien avec le maître d'œuvre ;
- La sensibilisation des habitants à ces changements...

Le projet devra prendre en compte la pérennité du commissariat, la conservation d'un accès piéton et l'importance des places de stationnement.

Une information, travaillée en lien avec l'équipe de suivi-animation, le conseil syndical et l'administrateur provisoire, sera diffusée auprès des habitants et copropriétaires.

## PLAN DE SAUVEGARDE –PARC BELLEVUE - COPROPRIETE FGH

### b) Objectifs et indicateurs

Les objectifs de ce volet sont les suivants :

- > S'appuyer sur les acteurs déjà repérés sur le secteur pour améliorer le cadre de vie
- > Favoriser l'information des habitants sur les acteurs associatifs présents sur Saint-Mauront
- > Renouveler l'image du parc Bellevue

Les indicateurs suivants permettront de mesurer l'avancée vers les objectifs ci-dessus :

Indicateur	Source	Périodicité
<b>Cadre de vie</b>		
Choix d'un scénario concluant l'étude autour du commissariat	Compte-rendu des réunions sur l'étude	
<b>Indicateurs de positionnement sur le marché du logement et turn-over</b>		
Prix de vente au m <sup>2</sup>	DIA	Semestriel
Nombre de ventes	DIA	Semestriel
Prix de location au m <sup>2</sup>	Veille des mises en location	Semestriel

### 3.6.2 Gestion urbaine de proximité

#### a) Descriptif du volet : amélioration du cadre de vie

Dans le cadre de la mise en œuvre du Plan Initiative Copropriété de l'ANAH, l'aide à la Gestion Urbaine de Proximité du parc privé est un dispositif adossé à une stratégie de redressement ayant pour objectif d'améliorer le cadre de vie des occupants en difficulté – qu'ils soient locataires ou propriétaires occupants – en agissant sur leurs problématiques quotidiennes.

Le secteur de Bellevue dispose de démarches de Gestion Urbaine de Proximité formalisées dans une charte GUP et coordonnées par la Direction Politique de la Ville. Le prestataire assurera une veille technique et sociale afin de pérenniser les investissements et améliorer le cadre de vie et fera remonter les dysfonctionnements de gestion.

Il est nécessaire de développer une approche de proximité auprès de tous les occupants en vue de l'amélioration de leur cadre de vie et d'une meilleure prise en compte de leurs besoins ; ainsi que d'impliquer les occupants dans une démarche participative et de veille collective.

Concernant le jardin partagé, une attention particulière devra être mise en œuvre concernant la mobilisation habitante afin de garantir la durabilité des nouveaux jardins partagés.

Un accompagnement pourra être mis en place afin d'améliorer le quotidien et la qualité de vie dans les logements, d'accompagner les dynamiques collectives autour du logement et d'aider à l'appropriation du logement suite aux travaux en partie privative.

L'équipe de suivi-animation aura pour mission d'engager des actions de communication (affiches, plaquettes...) sur les encombrants, bacs de tri, civisme et écogestes. Il est précisé que les supports de communication seront créés par l'équipe de suivi-animation en concertation avec le conseil syndical et en

## PLAN DE SAUVEGARDE –PARC BELLEVUE - COPROPRIETE FGH

bénéficiant de l'appui du service communication de la Métropole. L'édition des documents sera réalisée par l'équipe de suivi-animation.

Accompagné du conseil syndical et du gestionnaire, l'équipe de suivi-animation identifiera des habitants-relais qui pourront contribuer à diffuser l'information et seront des personnes-ressources pour les habitants de la copropriété au niveau du cadre de vie.

Une attention particulière doit être portée à l'implication des locataires. Il est important que parmi les habitants-relais, certains soient des locataires.

Les actions mises en place dans le cadre de la gestion urbaine de proximité du PDS devront s'intégrer efficacement au tissu associatif et institutionnel local, notamment pour permettre l'articulation avec les actions collectives.

### b) Objectifs et indicateurs

Les objectifs de ce volet sont les suivants :

- > Améliorer le cadre de vie des occupants de Bellevue ;
- > Assurer la gestion durable des aménagements publics nouvellement créés ;

Les indicateurs suivants permettront de mesurer l'avancée vers les objectifs ci-dessus :

Indicateur	Source	Périodicité
Nombre d'intervention trimestrielles de débouchage dans les canalisations	Comptes de la copropriété – annexes comptables	Annuel
Nombre d'éléments de communication diffusés, type d'information	Qualitatif auprès du gestionnaire et de la GUP	Semestriel
Nombre d'éléments de communication diffusés créés lors de l'atelier Cadre de vie et communication du CS	Comptes-rendus des ateliers	Semestriel
Nombre de participants à l'entretien des jardins partagés et profil (locataire/copropriétaire)	Qualitatif auprès de l'association en charge de l'encadrement	Annuel

## PLAN DE SAUVEGARDE –PARC BELLEVUE - COPROPRIETE FGH

### Article 4. Objectifs quantitatifs de réhabilitation.

Typologies		Année 0 Elaboration	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
Logements de PO	- dont logements indignes ou très dégradés	0	0	0	0	0	0	0
	- dont travaux de lutte contre la précarité énergétique	0	0	0	0	0	0	0
	- dont aide pour l'autonomie de la personne	0	0	3	4	3	3	13
Logements de PB		0	0	5	5	4	4	18
Logements traités dans le cadre d'une aide au SDC		120	0	0	0	0	0	120
Total des logements Habiter Mieux	- dont PO	0	0	0	0	0	0	0
	- dont PB	0	0	4	8	3	2	18
	- dont logements en copropriété	0	0	0	0	0	0	0

Travaux urgents sur les parties communes de la copropriété, correspondant à 3 bâtiments et 120 logements.

Réhabilitation des parties privatives de 31 logements minimum, répartis comme suit :

## PLAN DE SAUVEGARDE –PARC BELLEVUE - COPROPRIETE FGH

- 13 logements occupés par leur propriétaire.
- 18 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés.

### Article 5. Financement de l'opération et engagements complémentaires

**A titre préliminaire, il est précisé que, l'ingénierie des 3 plans de sauvegarde sur les copropriétés D, E et FGH du parc Bellevue étant mutualisée, avec de nombreuses actions transversales sur le cadre de vie, dans l'intérêt de l'ensemble du parc, les montants suivants sont des chiffres globaux : ils concernent le financement des 3 plans de sauvegarde D, E et FGH.**

**Seuls les travaux urgents, qui font l'objet de programmes distincts et de calendriers décalés, ainsi que l'aide au redressement, sont individualisés par copropriété.**

#### 5.1 Financement de l'Anah.

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

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

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

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

Elle est conditionnée à l'engagement de la collectivité / EPCI compétente s'engage à participer financièrement aux travaux d'amélioration de la copropriété et à mettre en place tous les outils d'ingénierie (y compris l'accompagnement au relogement des ménages).

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

Elle est conditionnée à l'engagement d'une collectivité territoriale quelle qu'elle soit à cofinancer les travaux pour un montant minimum de 5 % du montant des travaux H.T. subventionnables.

Chaque apport financier d'une collectivité ou EPCI permet d'abonder l'aide de l'Anah dans les mêmes proportions.

#### Montants prévisionnels :

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagements de l'Anah pour l'opération seront à définir par avenant en fonction des résultats des études et diagnostics pour les travaux en parties communes. Les aides octroyées sur ces travaux feront l'objet d'une expertise afin de statuer sur le montage financier le plus opportun pour la copropriété (aides au syndicat, mixage des aides,...).

## PLAN DE SAUVEGARDE –PARC BELLEVUE - COPROPRIETE FGH

AE prévisionnelles		Année 0	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5
		Elaboration					
		€	€	€	€	€	€
Aide au SDC	E – Etudes préalables aux travaux d'urgence	78 360€					
	T1 - Travaux d'urgence ph1	1 701 822€					
	T2 - Travaux d'urgence ph2		279 485€				
	T3 – Travaux d'amélioration						
	Aide à la gestion	33 000€	33 000€	33 000€	33 000€	33 000€	33 000€
	Expertises complémentaires						
Aide à l'ingénierie	Assistance au redressement des copropriétés, ingénierie sociale et GUP		150 000€	150 000€	150 000€	150 000€	150 000€
	Opérateur de portage		98 000€	98 000€	98 000€		
	Coordonnateur de PDS		12 500€	12 500€	12 500€	12 500€	12 500€
<b>TOTAL</b>		<b>1 813 182€</b>	<b>572 985€</b>	<b>293 500€</b>	<b>293 500€</b>	<b>195 500€</b>	<b>195 500€</b>

### 5.2. Financement de la collectivité territoriale maître d'ouvrage

La Métropole Aix-Marseille Provence s'engage à accorder les subventions suivantes dans le cadre du plan de sauvegarde.

Montants prévisionnels :

	Année 0	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5
	Elaboration					
<b>Etudes avant travaux urgents en parties communes ph1</b>	16 749€					
<b>Aides aux travaux urgents en parties communes ph1</b>	233 341€					
<b>Aides aux travaux urgents en parties communes ph2</b>		49366€				
<b>Assistance au redressement des copropriétés, ingénierie sociale et GUP</b>		166 500€	210 000€	210 000€	210 000€	210 000€
<b>Coordonnateur du PDS</b>		17 500€	17 500€	17 500€	17 500€	17 500€
<b>Etude insertion urbaine du commissariat</b>		28 000€				
<b>Jardins partagés</b>		4 800€	4 800€	4 800€	4 800€	4 800€
<b>Administrateur civil (volet juridique)</b>		36 000€				
<b>TOTAL</b>	<b>250 090€</b>	<b>302 166€</b>	<b>232 300€</b>	<b>232 300€</b>	<b>232 300€</b>	<b>232 300€</b>

## PLAN DE SAUVEGARDE –PARC BELLEVUE - COPROPRIETE FGH

### 5.3 Financement par la Ville de Marseille

La Ville de Marseille s'engage à subventionner pour moitié le reste à charge du syndicat des copropriétaires dans le projet de travaux urgents phase 2 (des études aux travaux). Ce reste-à-charge comprend le reste-à-charge des dépenses subventionnables, après subvention de l'ANAH et du Département, ainsi que la TVA, les honoraires du syndicat professionnels liés au projet de travaux et l'assurance dommage-ouvrage.

La Ville de Marseille s'engage à contribuer au financement du suivi-animation des 3 plans de sauvegarde à hauteur forfaitaire de 12 000€/an (la participation de la 1<sup>ère</sup> année étant inscrite dans le protocole de préfiguration du NPNRU).

La Ville de Marseille s'engage à accorder les subventions suivantes dans le cadre du plan de sauvegarde.

Montants prévisionnels :

Bâtiments FGH	Année 0 Elaboration	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5
Aides aux travaux d'urgence en parties communes phase 2	0€	49 366€				
<b>TOTAL</b>		<b>49 366€</b>				

Autres	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5
Jardins partagés	4 800€	4 800€	4 800€	4 800€	4 800€
Suivi animation 3 PDS	12 000€	12 000€	12 000€	12 000€	12 000€
Réhabilitation des locaux au D16	119 600€				
<b>Total autres</b>	<b>136 400€</b>	<b>16 800€</b>	<b>16 800€</b>	<b>16 800€</b>	<b>16 800€</b>

### 5.4 Autres financeurs institutionnels

Etat

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5
Jardins partagés	4 800€	4 800€	4 800€	4 800€	4 800€
Etude insertion urbaine du commissariat	20 000€				
<b>TOTAL</b>	<b>24 800€</b>	<b>4 800€</b>	<b>4 800€</b>	<b>4 800€</b>	<b>4 800€</b>

Association

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5
Jardins partagés	3 600€	3 600€	3 600€	3 600€	3 600€

## PLAN DE SAUVEGARDE –PARC BELLEVUE - COPROPRIETE FGH

### La Banque des territoires

La Banque des Territoires s'engage à contribuer au financement du suivi-animation des 3 plans de sauvegarde à hauteur forfaitaire de 30 000€/an (la participation de la 1<sup>ère</sup> année étant inscrite dans le protocole de préfiguration du NPNRU).

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5
<b>Suivi-animation des PDS</b>	30 000€	30 000€	30 000€	30 000€	30 000€

### Le conseil Départemental

Le Conseil Départemental s'engage à accorder une subvention au syndicat des copropriétaires **de 10% du montant des travaux d'urgence éligibles TTC** les honoraires techniques et l'assurance dommage ouvrage compris. La définition des travaux d'urgence fixés par délibération n°17 du 14 décembre 2018 intéresse la sécurité incendie, la réfection d'éléments liés à la sécurité de l'enveloppe bâtie d'un immeuble, l'élimination de matériaux constituant un risque pour la santé des occupants (amiante, plomb). Il est précisé que la réfection des réseaux existants d'adduction et/ou d'évacuation des eaux est exclue de l'intervention départementale aux termes de cette même délibération.

Montants prévisionnels :

Bâtiments FGH	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5
<b>Aides aux travaux urgents en parties communes ph 2</b>	23 374€				

### **5.5 Récapitulatif des engagements financiers des partenaires selon le statut des copropriétaires**

La Métropole, le Département et l'ANAH apportent des financements en fonction des ressources des copropriétaires et de l'application d'un bail conventionné pour des travaux en parties privatives. Les participations de chacun sont des pourcentages du montant HT des travaux éligibles.

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

#### **Participation des financeurs par pourcentage de montants HT de travaux**

Type de dossier	ANAH	Métropole	Département
<b>Autonomie</b> PO Très Modestes (PO Tmod)	50%	10%	1 000 €
<b>Autonomie</b> PO Modestes (PO Mod)	35%	10%	1 000 €
<b>Dégradation</b> PB Loyer conventionné (PB LC)	50% + primes Habiter Mieux : 1500€ + prime réduction de loyer : 150€/m <sup>2</sup>	10% + prime de réduction de loyer : 50€/m <sup>2</sup>	0%
<b>Dégradation</b> PB Loyer intermédiaire (PB LI)	50%	0%	0%

## PLAN DE SAUVEGARDE –PARC BELLEVUE - COPROPRIETE FGH

### Participation des financeurs par année et par montants prévisionnels totaux FGH

#### Année 1

	ANAH	Métropole	Département
PO-Autonomie-Tmod	0 €	0 €	0 €
PO-Autonomie-Mod	0 €	0 €	0 €
PB-Dégradation-LC	0 €	0 €	0 €
PB-Dégradation-LI	0 €	0 €	0 €
Total	0 €	0 €	0 €

#### Année 2

	ANAH	Métropole	Département
PO-Autonomie-Tmod	5 400 €	1 080 €	2 000 €
PO-Autonomie-Mod	1 890 €	540 €	1 000 €
PB-Dégradation-LC	113 028 €	26 206 €	0 €
PB-Dégradation-LI	17 757 €	0 €	0 €
Total	138 075 €	27 826 €	3 000 €

#### Année 3

	ANAH	Métropole	Département
PO-Autonomie-Tmod	8 100 €	1 620 €	3 000 €
PO-Autonomie-Mod	1 890 €	540 €	1 000 €
PB-Dégradation-LC	113 028 €	26 206 €	0 €
PB-Dégradation-LI	17 757 €	0 €	0 €
Total	140 775 €	28 366 €	4 000 €

#### Année 4

	ANAH	Métropole	Département
PO-Autonomie-Tmod	5 400 €	1 080 €	2 000 €
PO-Autonomie-Mod	1 890 €	540 €	1 000 €
PB-Dégradation-LC	84 771 €	19 654 €	0 €
PB-Dégradation-LI	17 757 €	0 €	0 €
Total	109 818 €	21 274 €	3 000 €

#### Année 5

	ANAH	Métropole	Département
PO-Autonomie-Tmod	5 400 €	1 080 €	2 000 €
PO-Autonomie-Mod	1 890 €	540 €	1 000 €
PB-Dégradation-LC	84 771 €	19 654 €	0 €
PB-Dégradation-LI	17 757 €	0 €	0 €
Total	109 818 €	21 274 €	3 000 €

Total	498 486 €	98 740 €	13 000 €
-------	-----------	----------	----------

# PLAN DE SAUVEGARDE –PARC BELLEVUE - COPROPRIETE FGH

## Article 6. Engagements des autres partenaires du plan de sauvegarde

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

### **Le syndicat de copropriétaires s'engage à :**

- Respecter la présente convention (mission de maîtrise d'ouvrage, mise en place de traitement des impayés, toutes missions et engagements nécessaires dès la phase d'élaboration du plan de sauvegarde),
- Mettre en place des partenariats étroits avec l'opérateur de suivi animation et le coordonnateur de plan de sauvegarde,
- Permettre l'action de la collectivité publique en l'invitant à participer aux différentes réunions d'information traitant du plan de sauvegarde et en lui remettant une copie des procès-verbaux correspondants,
- Faire participer le conseil syndical et les copropriétaires aux décisions de gestion concernant l'usage des subventions allouées et des engagements de travaux,
- Participer activement par le biais de son conseil syndical aux instances de concertation et de pilotage du plan de Sauvegarde (groupes de travail, réunion),
- Participer au projet urbain de la ville,

### **L'administrateur provisoire s'engage à :**

- Prendre acte en assemblée générale de la copropriété de la présente convention de plan de sauvegarde, dans un délai de 6 mois suivant la signature de l'arrêté préfectoral. Si nécessaire, une assemblée générale extraordinaire sera convoquée,
- Mettre à jour le règlement de copropriété,
- Rendre compte régulièrement des avancées du plan de sauvegarde aux copropriétaires,
- Inviter et faire participer l'opérateur de suivi animation selon ses demandes,
- Transmettre à l'équipe d'animation tous les documents nécessaires au bon suivi et au déroulement du plan de sauvegarde, notamment ceux relatifs à la situation financière du syndicat et à l'évolution de l'occupation de la copropriété ainsi que ceux nécessaires au montage des dossiers de demandes de subvention,
- Collaborer étroitement avec le coordonnateur du plan de sauvegarde et lui communiquer tous les éléments nécessaires à la bonne mise en œuvre de la convention,
- Participer à toutes les commissions inscrites dans le plan de sauvegarde,
- Ouvrir un compte de travaux et faire apparaître les règlements des copropriétaires dans un sous-compte ainsi que sur leurs appels de charges,
- Ne pas utiliser les sommes versées par les copropriétaires au titre des travaux à d'autres destinations,
- Se conformer aux conditions requises par les partenaires pour pouvoir bénéficier des aides.

### **Le conseil syndical s'engage à :**

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

### **Le coordonnateur du plan de sauvegarde s'engage à :**

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

## PLAN DE SAUVEGARDE –PARC BELLEVUE - COPROPRIETE FGH

- Correspondre étroitement avec l'opérateur de suivi-animation et les instances de la copropriété,
- En cas de non-respect des signataires de la convention, leur envoyer des mises en demeure.

### **Pour mémoire : (CCH Art. L615-4-2)**

*« Le syndic met à la disposition du représentant de l'Etat dans le département, du maire, du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat et de la commission mentionnée à l'article L. 615-1 les documents nécessaires à l'élaboration, à la mise en œuvre et à l'évaluation du plan de sauvegarde.*

*Ces prestations ne peuvent donner lieu à la perception d'honoraires spécifiques au profit du syndic.*

*Le défaut de communication des documents engage la responsabilité du syndic un mois après une mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée infructueuse et peut donner lieu aux sanctions disciplinaires prévues à l'article 13-4-1 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce. »*

### **La Ville de Marseille s'engage à :**

- Mettre gratuitement un local à disposition de l'équipe de suivi-animation afin qu'elle puisse y tenir les permanences sociales et y organiser les événements relatifs au plan de sauvegarde ;
- Mettre en œuvre une convention avec l'association identifiée pour gérer le jardin partagé ;
- Transmettre les DIA à l'équipe de suivi-animation afin de réaliser une veille sur le positionnement de la copropriété sur le marché immobilier ;
- Participer aux concertations sur le projet urbain concernant le commissariat ;

### **Aix Marseille Provence Métropole s'engage à :**

- Mettre en place le dispositif de suivi-animation
- Participer aux concertations sur le projet urbain concernant le commissariat ;

### **L'ANAH s'engage à :**

- Mobiliser ses financements conformément à sa réglementation en vigueur

### **Le Conseil départemental des Bouches du Rhône s'engage à :**

- Mobiliser ses financements conformément à sa réglementation en vigueur

## **Article 7. Pilotage et évaluation**

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

#### **7.1.1. Pilotage du Préfet**

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

## PLAN DE SAUVEGARDE –PARC BELLEVUE - COPROPRIETE FGH

### 7.1.2 Mission du maître d'ouvrage

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

### 7.1.3. Instances de pilotage

#### **La commission de suivi du plan de sauvegarde :**

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

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

A cette occasion et afin d'évaluer l'état d'avancement des plans de sauvegarde, l'opérateur du suivi-animation produit les supports (papier et projection) nécessaires au travail en commun et à la discussion. Ils devront être transmis pour chaque commission, au moins 15 jours à l'avance pour validation à la maîtrise d'ouvrage, à la Préfecture et au coordonnateur.

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

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

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

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

#### **Le coordonnateur de plan de sauvegarde :**

Un coordonnateur est désigné par arrêté Préfectoral.

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

Pour ce faire, il réunit les parties selon les besoins ; c'est à sa demande que la commission de plan de sauvegarde peut se réunir afin de statuer sur une réactualisation des objectifs et des actions à mettre en œuvre. Il peut ainsi demander la mise en place d'un avenant à la convention de plan de sauvegarde afin de

## PLAN DE SAUVEGARDE –PARC BELLEVUE - COPROPRIETE FGH

modifier les missions et/ou engagements de chacun des acteurs, y compris celle du prestataire du suivi-animation du plan de sauvegarde. Le coordonnateur met en place dès le début le calendrier du comité technique.

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

Il est rappelé que le coordonnateur établit des rapports de sa mission au Préfet et à la commission de plan de sauvegarde. Ces rapports, qui correspondent le plus souvent aux présentations et bilans pré-établis en amont, peuvent être aussi des courriers d'alerte du non-respect des engagements d'un des partenaires de l'opération. Les membres des instances de gestion des copropriétés peuvent solliciter le coordonnateur du plan de sauvegarde en cas de problématiques internes (sécurité par exemple) ou avec l'équipe de suivi-animation.

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

### 7.2. Suivi-animation de l'opération

#### 7.2.1. Équipe de suivi-animation

La composition de l'équipe de l'équipe de suivi-animation se déclinera comme suit :

- **Chef de Projet** en charge du pilotage, de la coordination de l'équipe, du suivi planning et de la coordination avec les partenaires et le projet urbain ;
- **Personne(s) compétente(s)** en droit de la copropriété, procédures judiciaires de recouvrement, comptabilité, finances, gestion et renégociation des contrats, maîtrise du financement public, en charge du travail partenarial avec les instances de la copropriété ;
- **Personne(s) compétente(s)** pour le montage des dossiers de subvention et de l'information des occupants, accueil public ;
- **Un architecte/technicien** en charge du suivi technique du projet de la copropriété, des préconisations des dossiers individuels de demande de subventions pour travaux et du lien avec l'équipe de maîtrise d'œuvre de la copropriété ;
- **Un travailleur social** en charge du partenariat social et du travail social auprès des propriétaires et locataires ;
- **Un chargé d'opération** Gestion Urbaine et Sociale de Proximité

#### 7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation

Le travail d'animation est un facteur essentiel pour la réussite de l'opération. L'implication et la présence active et continue du prestataire constituent un critère déterminant. Le travail relationnel et de proximité vis-à-vis des instances de la copropriété et des copropriétaires sera décisif pour obtenir la remobilisation des copropriétaires dans la vie de leur copropriété. L'intervention de l'opérateur est attendue tant au niveau de l'animation du partenariat institutionnel que de l'animation des acteurs des copropriétés.

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

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

La mission est réalisée en lien étroit avec la maîtrise d'ouvrage qui veillera, le cas échéant, à l'articulation avec le dispositif de pilotage NPRNU.

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

# PLAN DE SAUVEGARDE –PARC BELLEVUE - COPROPRIETE FGH

## 7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle

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

- Du conseil syndical ;
- De l'administrateur provisoire ;
- Du coordonnateur de plan de sauvegarde ;
- Des services compétents de la collectivité ;
- Des services instructeurs des financeurs ;
- Des services en charge des procédures coercitives ;
- Des acteurs du secteur social ;
- Le cas échéant, d'autres structures intervenant sur des thématiques spécifiques (ADIL, etc.).

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

L'équipe de suivi animation pourra être amenée à collaborer, en lien avec la métropole maître d'ouvrage, à l'outil opérationnel de pilotage qui sera mis en place pour le suivi des copropriétés dégradées sur le territoire métropolitain.

### Rendu :

**L'équipe de suivi-animation retenue devra fournir un point d'étape au moins 1 fois par an sur l'avancée du Plan de Sauvegarde.**

**Ce document sera transmis au moins 7 jours avant la date du comité à la maîtrise d'ouvrage pour validation**

## 7.3. Évaluation et suivi des actions engagées

### 7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs

#### Indicateurs de suivi

Le suivi des indicateurs sera réalisé par l'équipe de suivi-animation.

Le coordonnateur du Plan de Sauvegarde s'assurera de leur suivi.

Ces indicateurs serviront d'alerte en cas de dérapage et seront complétés par un suivi du planning prévisionnel.

Ils pourront également venir compléter les données de la VOC Métropolitaine.

#### ***Un observatoire des copropriétés de Marseille, soutenu par le dispositif VOC de l'ANAH (2017-2020)***

*Depuis plus de 15 années, l'Agam travaille en étroite collaboration avec la Ville de Marseille sur l'observation des copropriétés. Le premier atlas des copropriétés sur Marseille a été réalisé en 2000 et portait sur près de 300 copropriétés étudiées. Ces travaux ont permis de développer un socle de connaissances surtout sur les grandes copropriétés (celles de plus de 100 logements). L'observatoire s'appuie sur un groupe de travail réunissant des acteurs intéressés en matière de copropriétés, notamment les collectivités, l'ADIL13, les représentants de syndicats, la justice. La Ville de Marseille a sollicité l'AGAM afin de bâtir une méthode pour développer un nouvel outil d'observation des copropriétés fragilisées, lequel concernera toutes les copropriétés du territoire communal. Cet outil a vocation à s'inscrire dans le dispositif national de Veille et d'observation des copropriétés (VOC) piloté par l'ANAH. Il s'articule finement avec les outils et l'animation du programme opérationnel de prévention et d'accompagnement (POPAC) en préparation.*

## PLAN DE SAUVEGARDE –PARC BELLEVUE - COPROPRIETE FGH

Extrait du Programme d'Action Métropolitain de 2019

Les indicateurs sont récapitulés en annexe 3.4 de la convention.

### 7.3.2. Bilans et évaluation finale

#### Bilans annuels

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

#### Bilan intermédiaire au bout de 3 ans :

**Il est rappelé que la stratégie adoptée est la suivante : au terme des 3 premières années d'animation du plan de sauvegarde, un bilan intermédiaire sera produit par l'opérateur et partagé avec l'ensemble des partenaires. Il s'appuiera sur les différents indicateurs récoltés durant la phase de suivi animation. Ce bilan devra faire état des conditions réelles de redressement de la copropriété et de sa capacité à rester sous le statut de la copropriété.**

Le porteur de projet envisage d'organiser avec ses partenaires (notamment l'Etat, la Métropole, la Ville et le Département) et les copropriétaires un point d'étape qui portera sur le partage des indicateurs qui permettront de mesurer le redressement de la copropriété :

- Evolution de la dette des charges
- Evolution de la dette fournisseur
- Appréciation de la dynamique d'implication des copropriétaires dans le cadre des instances de gouvernance
- Identification des copropriétaires moteurs susceptible d'intégrer le futur Conseil Syndical post administration provisoire
- Capacité financière de la copropriété à engager des travaux d'amélioration

En fonction du niveau d'atteinte de chaque critère qui sera également apprécié par le coordonnateur du PDS, la copropriété pourra s'inscrire dans la suite du PDS et pourra notamment envisager :

- Une amélioration notable du niveau de participation aux AG
- L'état de la trésorerie : niveau de la dette des charges courantes et de la dette fournisseurs
- La désignation d'un Conseil Syndical
- La sortie de l'administrateur provisoire
- L'engagement de travaux d'amélioration

Dans l'hypothèse où la copropriété ne se retrouve pas, malgré l'accompagnement des pouvoirs publics, en situation de se redresser durablement, le porteur de projet et ses partenaires pourront envisager une appropriation publique visant à recycler la copropriété.

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

#### Bilan final et évaluation du plan de sauvegarde :

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

## PLAN DE SAUVEGARDE –PARC BELLEVUE - COPROPRIETE FGH

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

Ce rapport devra notamment :

- Rappeler les objectifs qualitatifs et exposer les moyens mis en œuvre pour les atteindre ainsi que présenter les résultats obtenus au regard des objectifs.
- Analyser les difficultés rencontrées (techniques, financières, administratives, sociales) lors de l'animation sur ses différentes phases, lors de la sensibilisation des propriétaires (et locataires) et des acteurs de l'habitat. Lors de la coordination du projet et des acteurs (problèmes techniques, déroulement des chantiers, relations entre les maîtres d'ouvrage, les maîtres d'œuvre et les entreprises, maîtrise des coûts) et préciser la mise en place de dispositifs spécifiques ou innovants.
- Recenser les solutions mises en œuvre.
- Lorsque l'opération le permet, fournir un récapitulatif ou des fiches des opérations financées avec la nature et le montant prévisionnel des travaux effectués et le détail des subventions et aides perçues.
- Synthétiser l'impact du dispositif sur le secteur de l'habitat, sur les activités économiques et la vie sociale.

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

### Article 8. Communication

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

Le logo de l'Anah en quadrichromie, la mention de son numéro (0 808 800 700) et de son site internet anah.fr devront apparaître sur l'ensemble des supports écrits et « on line » dédiés à informer sur le programme au même niveau que les autres financeurs : articles presse municipale, ou presse quotidienne régionale, affichage, site internet, exposition, filmographie, vitrophanie dans le cadre du bureau d'accueil de l'opération notamment.

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

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

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

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

D'une manière générale, les documents de communication devront avoir été réalisés avec la DDTM (ou le cas échéant le délégataire des aides à la pierre), qui fournira toutes les indications nécessaires à la rédaction des

## PLAN DE SAUVEGARDE –PARC BELLEVUE - COPROPRIETE FGH

textes dans le cadre de la politique menée localement : priorités, thématique, enjeux locaux, etc. et validera les informations portées sur l'Anah.

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

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

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

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

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

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

#### 9.1 Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une durée de 5 ans à compter de la signature de l'arrêté préfectoral instituant un plan de sauvegarde pour la copropriété Bellevue Bâtiments FGH.

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

#### 9.2 Révision et/ou résiliation de la convention

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

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

La présente convention peut être résiliée de plein droit, par le préfet, ou le maître d'ouvrage ou l'Anah en cas de non-respect des obligations (baisse des subventions de la collectivité pour la copropriété, manquement grave d'un partenaire (financement, communication, non-respect de l'engagement)), de manière unilatérale et anticipée, à l'expiration d'un délai de 6 mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception à l'ensemble des autres parties. La lettre détaillera les motifs de cette résiliation. L'exercice de la faculté de résiliation ne dispense pas les parties de remplir les obligations contractées jusqu'à la date de prise d'effet de la résiliation.

# PLAN DE SAUVEGARDE –PARC BELLEVUE - COPROPRIETE FGH

## Article 10. Transmission de la convention

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

Fait en ... exemplaires à Marseille, le .../.../...

Pour le maître d'ouvrage (AMP Métropole),

Pour l'Etat,

Pour l'Anah,

Pour la Banque des Territoires,

Pour la Ville de Marseille,

Pour le Conseil Départemental des Bouches du Rhône,

# PLAN DE SAUVEGARDE –PARC BELLEVUE - COPROPRIETE FGH

## Annexes :

Annexe 1. Périmètre de l'opération

Annexe 2. Récapitulatif des aides apportées-Plan de financement

Annexe 3.1 Fiche de synthèse de description de la copropriété

Annexe 3.2 Tableau de suivi des objectifs et indicateurs de la convention

Annexe 3.3 Diagnostic façades FGH novembre 2021

Annexe 3.4 Estimation travaux d'urgence phase 2

## PLAN DE SAUVEGARDE –PARC BELLEVUE - COPROPRIETE FGH

### Lexique :

ADEME : Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie.  
ADIL : Agence départementale d'information sur le logement.  
AFUL : Association foncière urbaine libre.  
AG : Assemblée générale.  
AMO : Assistance à maîtrise d'ouvrage.  
ANAH : Agence nationale de l'habitat.  
ANRU : Agence nationale pour la rénovation urbaine.  
ARS : Agence Régionale de santé.  
ASL : Association syndicale libre.  
BET : Bureau d'études technique.  
CAF : Caisse d'allocations familiales.  
CCAS : Centre communal d'action sociale.  
CDC : Caisse des dépôts.  
CCH : Code de la construction et de l'habitat.  
CPLD : Commission pour le Logement Décent.  
DIA : Déclaration d'intention d'aliéner.  
DDT(M) : Direction départementale des territoires et de la mer.  
DO : Assurance Dommage Ouvrage  
DREAL : Direction Régionale de l'environnement et de l'aménagement et du logement.  
EDS : Espace départemental des Solidarités.  
EPCI : Etablissement public de coopération intercommunale.  
EP : Eaux Pluviales.  
EU : Eaux Usées.  
EV : Eau Vannes.  
FEDER : Fond européen de développement économique régional.  
FSL : Fond de solidarité logement.  
GUP : Gestion urbaine de proximité.  
H.T : Hors Taxes.  
LHI : Lutte contre l'habitat indigne.  
MDD : Maison du département.  
NPNRU : Nouveau programme national de renouvellement urbain.  
PB : Propriétaires bailleurs.  
PDS : plan de sauvegarde.  
PHP : Prêt habitat privé.  
PO : Propriétaires occupants.  
PRU : Projet de renouvellement urbain.  
QPV : Quartier prioritaire de la ville.  
SCI : Société civile immobilière.  
TA : Tribunal administratif.  
TVA : Taxe valeur ajoutée.  
UTS : Unité territoriales sociales

# Plan de Sauvegarde Parc Bellevue – Bâtiment FGH

## Plan du périmètre



**Plans de Sauvegarde du Parc Bellevue : Copropriétés D, E, FGH**  
Estimations des coûts et financements

**Synthèse des financements des Plans de Sauvegarde**

**Interventions déjà réalisées ou en cours**

	Type d'intervention	Maitre d'ouvrage	Coûts prévisionnels		Etat		CDC (Banque des Territoires)		Anah		AMP		VDM		CD		Association		Copro	
			HT	TTC*	Montant	Taux	Montant	Taux	Montant	Taux	Montant	Taux	Montant	Taux	Montant	Taux	Montant	Taux	Montant	Taux
Technique	phase 1 études avant travaux urgents bat E	Copropriété	29 340 €	35 560 €	-	-	-	-	29 340 €	100% du HT	6 220 €	17% du TTC	-	-	-	-	-	-	0 €	0%
	phase 1 travaux urgents bat E	Copropriété	438 445 €	506 457 €	-	-	-	-	438 445 €	100% du HT	68 012 €	13% du TTC	-	-	-	-	-	-	0 €	0%
	phase 1 etude avt tvx U bat FGH	Copropriété	89 790 €	108 825 €	-	-	-	-	89 790 €	100% du HT	19 035 €	17% du TTC	-	-	-	-	-	-	0 €	0%
	phase 1 travaux urgents bat FGH	Copropriété	1 701 823 €	1 935 163 €	-	-	-	-	1 701 823 €	100% du HT	233 340 €	13% du TTC	-	-	-	-	-	-	0 €	0%
<b>Sous-total interventions déjà validées</b>			<b>2 259 398 €</b>	<b>2 586 005 €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>2 259 398 €</b>		<b>326 607 €</b>		<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>0 €</b>					
Autres actions	Portage 30 lots	CDC Habitat	293 550 €	322 905 €	-	-	-	-	294 000 €	Voir convention de portage	-	-	-	-	-	-	-	-	0 €	0%
	<b>Sous-total autres actions</b>			<b>293 550 €</b>	<b>322 905 €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>0 €</b>
<b>TOTAL Interventions déjà validées</b>			<b>2 552 948 €</b>	<b>2 908 910 €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>2 553 398 €</b>		<b>326 607 €</b>		<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>					

**Financements prévisionnels**

	Type d'intervention	Maitre d'ouvrage	Coûts prévisionnels		Etat		CDC (Banque des Territoires)		Anah		AMP		VDM		CD		Association		Copro	
			HT	TTC	Montant	Taux	Montant	Taux	Montant	Taux	Montant	Taux	Montant	Taux	Montant	Taux	Montant	Taux	Montant	Taux
Technique	phase 1 études avant travaux urgents bat D	Copropriété	77 400 €	93 995 €	-	-	-	-	61 920 €	80% du HT	14 472 €	16% du TTC	14 472 €	16% du TTC	3 131 €	10% du TTC éligible	-	-	0 €	0%
	phase 1 travaux urgents bat D	Copropriété	964 300 €	1 101 627 €	-	-	-	-	771 440 €	80% du HT	147 480 €	14% du TTC	147 480 €	14% du TTC	35 227 €	10% du TTC éligible	-	-	0 €	0%
	Phae 2 Travaux urgents Bat. FGH	Copropriété	365 313 €	401 592 €	-	-	-	-	279 485 €	80% du HT	49 366 €	13% du TTC	49 366 €	13% du TTC	23 374 €	10% du TTC éligible	-	-	0 €	0%
	Travaux PP	Copropriétaires	1 562 673 €	1 718 940 €	-	-	-	-	1 080 423 €	69% du HT	212 742 €	13% du HT	-	-	30 000 €	Prime	-	-	239 508 €	15% du HT + TVA
<b>Sous-total Technique</b>			<b>2 969 686 €</b>	<b>3 316 155 €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>2 193 268 €</b>		<b>424 060 €</b>		<b>211 318 €</b>		<b>91 732 €</b>		<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>239 508 €</b>	
Ingénierie	Assistance au redressement des copropriétés, ingénierie sociale et GUP	AMP	1 500 000 €	1 800 000 €	-	-	150 000 €	10% du HT	750 000 €	50% du HT	840 000 €	36% du HT + TVA	60 000 €	4% du HT	-	-	-	-	0 €	0%
	Aide à la gestion	Copropriété	279 000 €	334 800 €	-	-	-	-	334 800 €	100% du TTC	-	-	-	-	-	-	-	-	0 €	0%
	Etude insertion Urbaine commissariat	AMP	40 000 €	48 000 €	20 000 €	50% du HT	-	-	-	-	28 000 €	50% du HT + TVA	-	-	-	-	-	-	0 €	0%
	Coordonnateur PDS	AMP	250 000 €	300 000 €	-	-	-	-	125 000 €	50% du HT	175 000 €	50% du HT + TVA	-	-	-	-	-	-	0 €	0%
<b>Sous-total Ingenierie</b>			<b>2 069 000 €</b>	<b>2 482 800 €</b>	<b>20 000 €</b>	<b>- €</b>	<b>150 000 €</b>	<b>- €</b>	<b>1 209 800 €</b>		<b>1 043 000 €</b>		<b>60 000 €</b>		<b>- €</b>		<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	
Autres actions	Réhabilitation des locaux du D16	VDM	100 000 €	119 600 €	-	-	-	-	-	-	-	-	119 600 €	100% du TTC	-	-	-	-	0 €	0%
	Jardins partagés	Assoc à choisir	75 000 €	90 000 €	24 000 €	32% du HT	-	-	-	-	24 000 €	32% du HT	24 000 €	32% du HT	-	-	18 000 €	4% du HT + TVA	0 €	0%
	Administrateur civil	AMP	30 000 €	36 000 €	-	-	-	-	-	-	36 000 €	100% du TTC	-	-	-	-	-	-	0 €	0%
<b>Sous-total autres actions</b>			<b>205 000 €</b>	<b>245 600 €</b>	<b>24 000 €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>60 000 €</b>		<b>143 600 €</b>		<b>- €</b>		<b>18 000 €</b>	<b>- €</b>	<b>0 €</b>	
<b>TOTAL Financements prévisionnels</b>			<b>5 243 686 €</b>	<b>6 044 555 €</b>	<b>44 000 €</b>	<b>- €</b>	<b>150 000 €</b>	<b>- €</b>	<b>3 403 068 €</b>		<b>1 527 060 €</b>		<b>414 918 €</b>		<b>91 732 €</b>		<b>18 000 €</b>	<b>- €</b>	<b>239 508 €</b>	

**TOTAL FINANCEMENT PDS BELLEVUE 7 796 634 € 8 953 465 € 44 000 € 150 000 € 5 956 466 € 1 853 667 € 414 918 € 91 732 € 18 000 € 239 508 €**

## Parc Bellevue - Batiment FGH



---

### ADRESSE

143 rue Félix Pyat, 13003 Marseille

---

### PARCELLE CADASTRALE

B 110

---

### NUMÉRO D'IMMATRICULATION

AE7754112

---

### ADMINISTRATEUR PROVISOIRE

M. Rastit

---

### / PRÉSENTATION DE LA COPROPRIÉTÉ

Construit dans les années 1958 à 1961 sous forme de société d'attribution, le Parc Bellevue a évolué pour se scinder en plusieurs copropriétés.

La copropriété FGH du parc Bellevue est une copropriété de 120 logements et 24 commerces, composée de 3 bâtiments sur 4 niveaux sans ascenseur avec 4 entrées chacun.

Elle bénéficie d'un positionnement urbain intéressant de par sa proximité du centre-ville, de sa bonne desserte en transports urbains et de son implantation au milieu de commerces et équipements publics (commissariat, écoles...).

La copropriété est gérée par un administrateur provisoire.

Le taux d'impayés est excessif : il est de 178 % en 2019. Sur 43 copropriétaires, seuls 7 ont diminué leur dette entre 2017 et 2019 (dont 2 copropriétaires complètement à jour). Les actions de recouvrement sont globalement inefficaces.

Les copropriétaires sont globalement modestes. Leur budget leur impose de limiter les dépenses exceptionnelles : l'anticipation des gros travaux prévisibles est primordiale.

La majorité des occupants sont locataires. On retrouve dans la copropriété essentiellement des ménages aux faibles ressources, des propriétaires occupants aux petites retraites.

Les logements sont globalement en bon état mais présentent d'importantes problématiques thermiques et d'humidité.

Les copropriétaires font preuve d'une très faible motivation pour s'impliquer dans la vie de la copropriété. Le conseil syndical n'est pas impliqué ou constitue parfois un élément de blocage.

La cession des espaces extérieurs à la Métropole a été signée, ce qui contribuera à diminuer les charges de copropriété.

### En Bref

#### Fonctionnement et gestion

- 178% d'impayés
- 60% de propriétaires bailleurs
- La société d'attribution est toujours propriétaire de lots
- Un important enjeu de mobilisation des copropriétaires

---

#### Travaux

- La copropriété FGH n'a pas bénéficié des travaux du PDS de 2010
- Des travaux urgents engagés en phase d'élaboration sur le raccordement VRD, les canalisations, la mise en sécurité électrique (cage d'escalier et caves), le désenfumage et l'étanchéité de la toiture.

## Annexe 3.2 – Récapitulatif des indicateurs de suivi du PDS – Bât. E et FGH

### >Volet Juridique

Indicateur	Source	Périodicité
Nombre de lots propriété de la société d'attribution	Feuille de présence	Annuel
Taux de participation en réunion d'information	Feuille de présence	Annuel
% de tantièmes présents ou représentés par statut d'occupation	Feuille de présence	Annuel

### >Volet Portage de lots

Indicateur	Source	Périodicité
Nombre d'occupants rencontrés dans le cadre du portage avec une distinction entre copropriétaires et locataires	Tableau de suivi	Trimestriel
Nombre de positionnement de l'opérateur de portage sur des saisies immobilières mises au vote	Relevé de décision AP Et tableau de suivi	Annuel
Nombre de lots acquis par l'opérateur de portage	Tableau de suivi	Annuel
Nombre d'acquisitions amiables	Tableau de suivi	Annuel
Nombre de logements réhabilités réalisés et coût moyen des travaux	Tableau de suivi	Annuel
Nombre de logements remis en location	Tableau de suivi	Annuel
+ indicateurs du volet 3.2.2.1 – La résorption des impayés des charges des copropriétaires		

### >Fonctionnement et appui aux instances de gestion et aux copropriétaires

Indicateur	Source	Périodicité
Ancienneté du gestionnaire	Relevé de décision administrateur	Annuel
<b>Remobiliser les copropriétaires</b>		
Taux de tantièmes détenus par des PO	Feuille de présence	Annuel
Taux de tantièmes détenus par des mono-propriétaires occupants	Feuille de présence	Annuel
Taux de tantièmes détenus par des multi-propriétaires à la fois occupants et bailleurs	Feuille de présence	Annuel
Taux de tantièmes détenus par des mono-propriétaires bailleurs	Feuille de présence	Annuel
Taux de tantièmes détenus par des multipropriétaires bailleurs	Feuille de présence	Annuel
Taux de participation en réunion d'information	Feuille de présence	Annuel
% de tantièmes présents ou représentants par statut d'occupation	Feuille de présence	Annuel
<b>Favoriser l'implication du Conseil Syndical</b>		
Nombre de membres du CS	Relevé de décision administrateur	Annuel
Représentativité du CS en termes de bâtiments et de profils (nouveaux ?)	Relevé de décision administrateur + qualitatif	Annuel
Taux de renouvellement de l'équipe du CS	Relevé de décision administrateur	Annuel
Fréquence de réunions du conseil syndical	Compte-rendu du CS	Annuel

## Redressement de la situation financière de la copropriété

Résorption des impayés		
Indicateur	Source	Périodicité
Evolution du nombre de saisies immobilières à l'ordre du jour et nombre de saisies votées	Relevé de décision administrateur	Annuel
Comparer l'évolution des impayés, dettes fournisseurs et trésorerie	Comptes de la copropriété - annexes comptables	Annuel
Evolution du taux d'impayés	Comptes de la copropriété	Trimestriel
Evolution du nombre de débiteurs par tranche (nombre de trimestres)	Comptes de la copropriété	Trimestriel
Evolution du nombre de débiteurs par ancienneté	Comptes de la copropriété	Trimestriel
Evolution du nombre de débiteurs par type d'occupation (occupant, bailleur)	Comptes de la copropriété	Trimestriel
Qualité du suivi des contentieux	Qualitatif auprès de l'administrateur	Trimestriel
Nombre de plans d'apurement en cours et respectés	Comptes de la copropriété et qualitatif auprès de l'administrateur	Trimestriel
Volume des créances irrécouvrables à l'issue des procédures	Relevé de décision administrateur	Annuel

Apurement des dettes et maîtrise des charges		
Indicateur	Source	Périodicité
Ecart entre budget prévisionnel et dépenses réelles	Comptes de la copropriété - annexes comptables	Annuel
Progression des dépenses réelles	Comptes de la copropriété - annexes comptables	Annuel
Evolution du montant des charges courantes par lot	Comptes de la copropriété - annexes comptables	Annuel
Evolution du montant des charges par lot et par poste	Comptes de la copropriété - annexes comptables	Annuel
Evolution de la répartition par poste de charges avec un focus sur le poste « Entretien courant »	Comptes de la copropriété - annexes comptables	Annuel
Nombre d'intervention trimestrielles de débouchage dans les canalisations	Comptes de la copropriété - annexes comptables	Annuel
Nombre de réunions de l'atelier Suivi et maîtrise des charges	Comptes de la copropriété - annexes comptables	Annuel
Evolution des dettes fournisseurs	Comptes de la copropriété - annexes comptables	Annuel
Nombre de contrats renégociés et économies annuelles réalisées	Comptes de la copropriété - annexes comptables	Annuel

## Volet Social

Accompagnement social des occupants		
Indicateur	Source	Périodicité
Nombre de copropriétaires contactés dans le cadre de l'accompagnement social (% sur le total des copropriétaires)	Tableau de suivi des permanences	Trimestriel
Nombre d'actions sociales réalisées, d'orientations et nombre de ménages suivi	Tableau de suivi des permanences	Trimestriel
Conflits entre les propriétaires bailleurs et les locataires	Tableau de suivi des permanences	Trimestriel
Situations de suroccupation	Tableau de suivi des permanences	Trimestriel
Nombre de recours DALO	Tableau de suivi des permanences	Trimestriel
Nombre de demande de numéro unique départemental (NUD)	Tableau de suivi des permanences	Trimestriel
Nombre de dossiers FSL déposés	Tableau de suivi des permanences	Trimestriel
Nombre de signalements réalisés	Tableau de suivi des permanences	Trimestriel
Nombre de copropriétaires occupants en impayés	Comptes de la copropriété	Annuel

Accompagnement social des bailleurs		
Indicateur	Source	Périodicité
Nombre de copropriétaires contactés dans le cadre de l'accompagnement social (% sur le total des copropriétaires)	Tableau de suivi des permanences	Trimestriel
Nombre de signalements réalisés	Tableau de suivi des permanences	Trimestriel
Nombre d'actions sociales réalisées, d'orientations et nombre de ménages suivi	Tableau de suivi des permanences	Trimestriel
Nombre de quittances mensuelles délivrées	Tableau de suivi des permanences	Trimestriel
Ecart entre les charges de copropriété pouvant être répercutées sur le locataire et les charges locatives payées par le locataire	Tableau de suivi des permanences	Trimestriel
Régularisation annuelle des charges locative (existence et ampleur de la régularisation)	Tableau de suivi des permanences	Trimestriel
Comparaison entre le loyer appliqué et les barèmes de l'ANAH	Tableau de suivi des permanences	Trimestriel

Dynamique partenariale		
Indicateur	Source	Périodicité
Nombre de Commissions de suivi social, nombre de participants	Compte-rendu des réunions	Annuel
Nombre de situations débloquées grâce à la Commission de suivi Social	Compte-rendu des réunions	Annuel
Nombre de situations évoquées en points réguliers de suivi en moyenne	Compte-rendu des réunions	Semestriel

## Volet Technique

Actions préalables à l'engagement de travaux en parties communes		
Indicateur	Source	Périodicité
<b>Etudes préalables</b>		
Production d'un programme de travaux détaillé	Diagnostic de la maîtrise d'œuvre	Préalable aux travaux
Production d'un cahier des charges réaliste pour les entreprises	Diagnostic de la maîtrise d'œuvre	Préalable aux travaux
Présence d'amiante	Diagnostic amiante	Préalable aux travaux
<b>Financement des travaux</b>		
Dossiers de demande de subvention déposés et date des étapes du dossier	Documents de suivi (notifications...) – tableau de suivi	Préalable aux travaux
Coût moyen du reste à charge par type de logement	Plan de financement – tableau de suivi	Préalable aux travaux
Avances de subventions sollicitées auprès de l'organisme de préfinancement	Tableau de suivi des demandes de préfinancement	Préalable aux travaux
<b>Implication du Conseil Syndical</b>		
Nombre de réunions de l'Atelier Travaux du Conseil Syndical, nombre de participants	Compte-rendu des ateliers	Trimestriel
Nombre de réunions de chantier	Compte-rendu des réunions de chantier	Trimestriel

Travaux en parties communes: travaux d'amélioration		
Indicateur	Source	Périodicité
<b>Suivi des travaux</b>		
Avancement du programme de travaux (dates de chacune des étapes)	Compte-rendu des ateliers, rapports du maître d'oeuvre	Trimestriel
Une boîte aux lettres par logement	Visite des parties communes	Fin des travaux
Eléments de sécurité incendie dans la cage d'escalier	Visite des parties communes	Fin des travaux
Présence d'humidité dans les logements	Visites des logements	Période suivant les travaux
Présence de débris en pied d'immeuble	Visite des parties communes	Période suivant les travaux
<b>Financement des travaux</b>		
Dossiers de demande de subvention déposés et date des étapes du dossier	Documents de suivi (notifications...) – tableau de suivi	Annuel
Coût moyen du reste à charge par type de logement	Plan de financement – tableau de suivi	Annuel
Avances de subventions sollicitées auprès de l'organisme de préfinancement	Tableau de suivi des demandes de préfinancement	Annuel

Volet énergie et précarité énergétique		
Indicateur	Source	Périodicité
Diminution des charges énergétiques (EDF, fluides...)	Factures – Tableau de suivi social	Annuelle
Nombre d'ateliers, thèmes et nombre de participants	Feuille de présence des ateliers	Annuelle
Nombre de logements présentant des problèmes d'humidité importante	Tableau de suivi social – Visite de logements	Annuelle

## Volet Urbain et immobilier

Inscription de la copropriété dans une dynamique collective		
Indicateur	Source	Périodicité
<b>Cadre de vie</b>		
Nombre d'intervention trimestrielles de débouchage dans les canalisations	Comptes de la copropriété – annexes comptables	Annuel
Choix d'un scénario concluant l'étude autour du commissariat	Compte-rendu des réunions sur l'étude	
<b>Indicateurs de positionnement sur le marché du logement et turn-over</b>		
Prix de vente au m <sup>2</sup>	DIA	Semestriel
Nombre de ventes	DIA	Semestriel
Prix de location au m <sup>2</sup>	Veille des mises en location	Semestriel

Gestion urbaine de proximité		
Indicateur	Source	Périodicité
Nombre d'intervention trimestrielles de débouchage dans les canalisations	Comptes de la copropriété – annexes comptables	Annuel
Nombre d'éléments de communication diffusés, type d'information	Qualitatif auprès du gestionnaire et de la GUP	Semestriel
Nombre d'éléments de communication diffusés créés lors de l'atelier Cadre de vie et communication du CS	Comptes-rendus des ateliers	Semestriel
Nombre de participants à l'entretien des jardins partagés et profil (locataire/copropriétaire)	Qualitatif auprès de l'association en charge de l'encadrement	Annuel

### > Indicateurs de gouvernance du dispositif

Indicateur	Source	Périodicité
<b>Indicateur de gouvernance du dispositif</b>		
<i>Commission de Plan de Sauvegarde</i> : nombre de réunions, dates et structures représentées	Comptes-rendus de la Commission de PDS	Annuel
<i>Comité de pilotage</i> : nombre de réunions, dates et structures représentées	Comptes-rendus des Comités de Pilotage	Annuel
<i>Comité Technique</i> : nombre de réunions, dates et structures représentées	Comptes-rendus des Comités Techniques	Annuel
<i>Réunions maîtrise d'ouvrage/équipe de suivi-animation</i> : nombre de réunions, dates et structures représentées	Comptes-rendus des réunions	Annuel
<i>Réunions coordonnateur/équipe de suivi-animation</i> : nombre de réunions, dates et structures représentées	Comptes-rendus des réunions	Annuel
Nombre de difficultés remontées et type de difficultés (partenariats, gestion, copropriétaires...)	Comptes-rendus des réunions	Annuel

## COMPTE RENDU COMPLEMENTAIRE PDS PARC BELLEVUE

Diagnostic façade des bâtiments H / G/ F



# / SOMMAIRE

/ SOMMAIRE	1
/ PRESENTATION GENERALE	2
1. Périmètre d'intervention	2
1.1. Pourquoi que certains bâtiments ?	2
Présentation des immeubles :	3
2. Identification des pathologies	4
2.1. Reconnaissance et classification des désordres	4
2.1.1. Epaufrure et acier apparent	4
2.1.2. Dégradé et très dégradé	4
3. Estimatif financier	6
Tableaux	6

# / PRESENTATION GENERALE

## 1. Périmètre d'intervention

### 1.1. Pourquoi que certains bâtiments ?



Le Parc Bellevue est situé dans le 3eme arrondissement de Marseille, bordée au Sud Est par l'avenue Félix Piat, axe automobile important et structurant le quartier, et au Nord-Ouest, par des voix internes de circulations.

Le Parc se compose de plusieurs bâtiments dont certains ont déjà bénéficié d'une campagne de rénovation, les immeubles concernés par ce diagnostic complémentaire seront les bâtiments H, G et F ; ils font partis du Plan De Sauvegarde du Parc Bellevue.

## Présentation des immeubles :

Les bâtiments sont des immeubles datant des années soixante, érigés en R+4. Les logements sont traversants et plutôt spacieux.

On trouve au rez de chaussée de la façade Sud Est du bât H, donnant sur l'avenue Félix Piat des commerces (épiceries, pressing, fast food...). Ce principe est le même pour les bât G et F mais les commerces, plus loin de l'avenue passante, sont moins attractifs.

Les façades Nord-Ouest, sont tournées vers l'intérieur de l'îlot dédié essentiellement aux stationnements des copropriétaires et aux voies de circulations internes.

Les pignons aveugles des trois immeubles concernés par ce diagnostic sont dans un état correct sans pathologie particulière.

Toutes les entrées des immeubles s'effectuent sur la façade Nord-Ouest.



Entrée d'immeuble



Commerce en RDC

## 2. Identification des pathologies

### 2.1. Reconnaissance et classification des désordres

#### 2.1.1. Epaufrement et acier apparent

Lors de notre visite, nous avons pu constater que d'une façon générale les désordres présents sur les façades Sud Est et Nord-Ouest sont identiques mais avec des degrés différents d'importance.

On retrouve les mêmes pathologies à savoir des défauts de surfaces dont les origines peuvent être variées : l'**épaufrement** due à un choc accidentel sur le parement, l'arête d'un élément de **béton** durci ou les éclats de **béton** occasionnés par l'oxydation des fers dans le **béton**.

Ainsi les aciers du béton armé se retrouvent apparents et non protégés accentuant le phénomène.

Nous pouvons néanmoins distinguer deux degrés d'évolution de la dégradation du béton que nous nommerons comme « **Dégradé** » et « **très dégradé** ».

Cela nous permettra d'établir au plus juste une estimation en fonction de l'état constaté des façades par bâtiment.

#### 2.1.2. Dégradé et très dégradé

Pour identifier clairement la différence entre ces deux dégradations, nous allons l'illustrer en images :

Très dégradé





L'éclatement du béton découvre les armatures en acier sur un grande surface et profondément dans la matière.

Nous l'avons surtout relevé sur les façades Sud Est et Nord-Ouest du **bâtiment H**.

Dégradé



L'éclatement du béton découvre moins les armatures en acier, les surfaces sont moins importantes, pas de déscellement éventuel de garde-corps.

Nous l'avons relevé sur les façades Sud Est et Nord-Ouest des **bâtiment G et F**.

### 3. Préconisation et estimatif financier

---

Nous avons établi un ratio, prix au ML en fonction des deux types de dégradations. Il sera préconisé, après un traitement des aciers, une réparation des abouts de plancher et des éléments verticaux en béton armé endommagés avec du mortier correctement dosé.

#### Tableaux

Estimatif financier		
Bâtiment H	71 440.00 €HT	85 728.00 €TTC
Bâtiment G	62 040.00 €HT	74 448.00 €TTC
Bâtiment F	62 040.00 €HT	74 448.00 €TTC
<b>Total</b>	<b>195 520.00€ HT</b>	<b>234 624.00€ TTC</b>

# Urbanis

Agir pour un habitat digne et durable

## Agences Régionales

### Bordeaux

05 57 80 75 50  
bordeaux@urbanis.fr

### Bretagne

02 52 37 01 68  
bretagne@urbanis.fr

### Chambéry

04 79 33 21 26  
chambery@urbanis.fr

### Dijon

03 80 71 17 12  
dijon@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

### Nice-Corse

04 93 83 20 77  
nice@urbanis.fr

### Nîmes

04 66 29 97 03  
nimes@urbanis.fr

### Paris

01 40 40 41 60  
paris@urbanis.fr

### Strasbourg

03 69 61 48 50  
strasbourg@urbanis.fr

### Toulouse

05 62 21 46 60  
toulouse@urbanis.fr

### Urbanis Aménagement

04 86 26 06 85

## Départements

### Urbanis Etudes et Expertises

01 87 81 31 04  
u2e@urbanis.fr

### Urbanis Solutions Rénovation

03 85 93 27 2

## Siège Social

188 allée de l'Amérique Latine  
30900 Nîmes  
04 66 29 29 21  
contact@urbanis.fr

SAS au capital  
variable : 1 000  
000 € au  
27/06/2019 -  
SIREN 347 582 231  
- RCS Nîmes  
SIRET 347 582 231  
00226  
Code APE 7112 B -  
N° TVA

intracommunautaire : FR03347582231

