



CONVENTION DE PLAN DE SAUVEGARDE

Copropriété du Parc Corot

130, avenue Corot

13013 Marseille

Numéro d'immatriculation de la copropriété AA3 775 079
(syndicat général des copropriétaires du Parc Corot)

Période

N° de l'opération

NUMERO DE LA CONVENTION

DATE DE LA SIGNATURE DE LA CONVENTION

Date de l'arrêté préfectoral portant création de la commission de Plan de sauvegarde

La présente convention est établie,

Entre **l'État**, représenté par Monsieur Christophe MIRMAND, Préfet des Bouches-du-Rhône, Préfecture des Bouches-du-Rhône;

La **Métropole Aix Marseille Provence**, maître d'ouvrage de l'opération, représenté par sa Présidente en exercice Madame Vassal;

La Ville de Marseille, représentée par Monsieur Benoit PAYAN, son Maire ;

L'Agence nationale de l'habitat, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représenté par Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole, délégataire 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 » ;

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

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

CDC Habitat Action Copropriétés, représenté par son Directeur Général, Monsieur Arnaud Cursente

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 l'arrêté du Préfet portant création de la commission chargée de l'élaboration de plans de sauvegarde sur la copropriété du Parc Parc Corot en date du 22 janvier 2016,

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

Vu la délibération du conseil municipal de la ville de Marseille, 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,

Il a été exposé ce qui suit :

Table des matières :

Préambule	5
<i>Informations synthétiques</i>	5
<i>Une copropriété cumulant de nombreux dysfonctionnements</i>	7
<i>Les faits marquants de la copropriété</i>	8
<i>Le dispositif du Plan de Sauvegarde de la copropriété du Parc Corot</i>	9
<i>La stratégie envisagée dans ce plan</i>	10
Article 1. Objet de la convention et périmètre d'application	11
1.1 <i>Dénomination de l'opération</i>	11
1.2 <i>Périmètre et champs d'intervention</i>	11
1.3 <i>Nature, état et instances de la copropriété</i>	11
1.3.1 <i>Fonctionnement et gestion de la copropriété</i>	11
1.3.2 <i>Synthèse de la propriété et de l'occupation</i>	14
1.3.3 <i>Synthèse de l'état technique global</i>	16
Article 2. Enjeu et objectifs	16
Article 3. Description du dispositif et objectifs de l'opération	17
3.1 <i>Volet juridique et intervention foncière</i>	17
3.1.1 <i>Volet juridique</i>	17
3.1.2 <i>Maîtrise foncière des bâtiments A et C dans le cadre d'une procédure de carence</i>	19
3.1.3 <i>Maîtrise foncière des bâtiments E, F, G et H dans le cadre du projet urbain</i>	19
3.1.4 <i>Portage ciblé de lots pour redressement du bâtiment D</i>	20
3.1.5 <i>Suivi des DIA</i>	20
3.2 <i>Améliorer la gouvernance de la copropriété</i>	21
3.2.1 <i>Entretenir une démarche d'information et de concertation avec les copropriétaires</i>	21
3.2.2 <i>Consolider et animer les futures instances de gouvernance du bâtiment D</i>	22
3.3 <i>Redresser la situation financière de la copropriété</i>	22
3.3.1 <i>Poursuite de l'assainissement de la comptabilité</i>	23
3.3.2 <i>Résorption des impayés des charges des copropriétaires</i>	23
3.3.3 <i>Apurement des dettes fournisseurs et maîtrise des charges</i>	24
3.4 <i>Réaliser des travaux de sécurité et de salubrité dans les parties communes de tous les bâtiments et d'amélioration en parties privatives sur le bâtiment D</i>	25
3.4.1 <i>Programme de travaux urgents en parties communes déjà réalisés ou en cours de réalisation</i>	25
3.4.2 <i>Travaux de maintien de la sécurité et de la salubrité des bâtiments D, E, F, G, H</i>	26
3.4.3 <i>Veille sur l'état des parties communes et travaux d'entretien</i>	27
3.4.4 <i>Travaux d'amélioration en parties communes du bâtiment D</i>	28
3.4.5 <i>Travaux en parties privatives bâtiment D</i>	29
3.5 <i>Accompagner les copropriétaires et les résidents</i>	29
3.5.1 <i>Repérage des situations de fragilité sociale et accès aux droits</i>	29
3.5.2 <i>Aide à la solvabilisation</i>	30
3.5.3 <i>Rapports locatifs : information et médiation</i>	31
3.5.4 <i>Accompagnement des bailleurs</i>	31
3.5.5 <i>Résorption des logements indignes ou indécents</i>	31
3.5.6 <i>Animation d'une démarche partenariale</i>	32
3.6 <i>Volet urbain et immobilier : inscrire la copropriété dans un projet urbain</i>	33

3.6.1	Le projet de rénovation urbaine de quartier	33
3.6.2	Gestion urbaine de proximité (GUP).....	33
Article 4. Financement de l’opération et engagements complémentaires		35
4.1	<i>Financement de l’Anah</i>	36
4.2	<i>Financement de la collectivité territoriale maître d’ouvrage – MAMP</i>	39
4.3	<i>Financement par la Ville de Marseille</i>	41
4.4	<i>Financements du Conseil Départemental</i>	43
4.5	<i>Banque des territoires</i>	44
Article 5. Engagements des autres partenaires du Plan de sauvegarde		44
Article 6. Pilotage et évaluation		47
6.1	<i>Conduite de l’opération et pilotage de l’opération</i>	47
6.1.1	Pilotage du Préfet	47
6.1.2	Mission du maître d’ouvrage.....	47
6.1.3	Instances de pilotage	47
6.2	<i>Suivi-animation de l’opération</i>	48
6.3	<i>Evaluation et suivi des actions engagées</i>	49
6.3.1	Indicateurs de suivi des objectifs.....	49
6.3.2	Bilan à mi étape et évaluation finale	49
Article 7. Communication		50
Article 8. Prise d’effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation		52
8.1	<i>Durée de la convention</i>	52
8.2	<i>Révision et/ou résiliation de la convention</i>	52
Article 9. Transmission de la convention		53

Préambule

Informations synthétiques

La copropriété du Parc Corot se situe au 130 avenue Corot dans le 13^e arrondissement de Marseille, au sein du quartier Saint-Just et du Quartier Prioritaire de la Ville (QPV) Malpassé-Corot, à l'intersection de l'avenue Corot (Sud-Ouest) et de l'impasse Signoret (Sud-Est) et au nord, de la rue Jean Marsac.

Construit entre 1959 et 1964 sur une parcelle de 3,6 hectares, cet ensemble immobilier se compose de 421 lots principaux et 376 lots secondaires (caves) répartis de la manière suivante :

- 376 lots principaux de logements répartis sur 7 bâtiments d'habitation A, C, D, E, F, G et H,
- 40 lots principaux de garages répartis sur 4 linéaires bâtis composés de 10 garages chacun,
- 5 lots principaux de locaux commerciaux regroupés dans un bâtiment de plain-pied,
- 376 lots secondaires composés de caves

A l'origine cette copropriété comprenait un bâtiment supplémentaire (bâtiment B), démoli en 1989 dans le cadre d'une opération RHI (résorption de l'habitat insalubre).

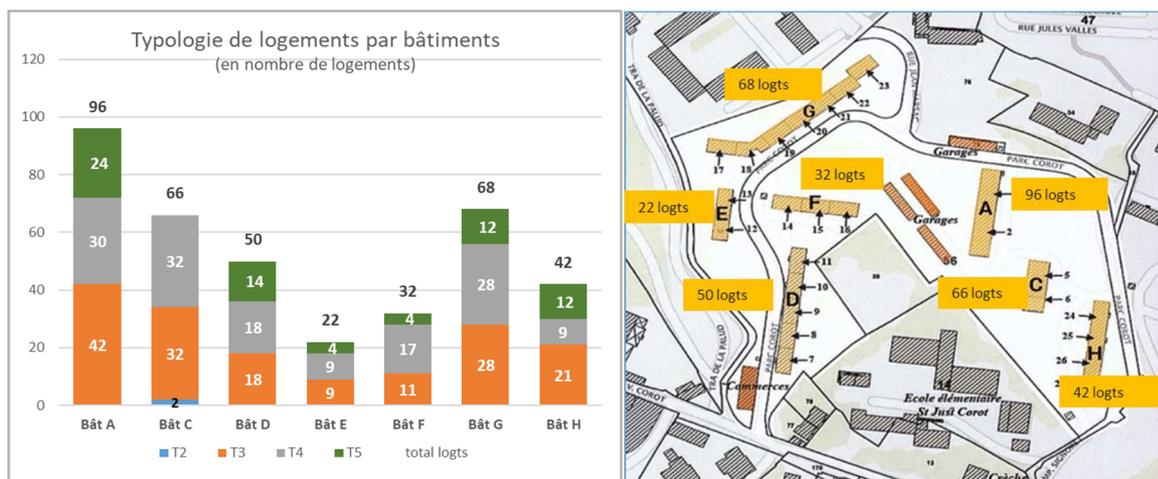
La copropriété est gérée par 9 syndicats secondaires :

- 7 bâtiments d'habitation A, C, D, E, F, G et H
- 1 bâtiment abritant les 5 commerces,
- 1 syndicat secondaire pour l'ensemble des 40 garages.
-

Ces syndicats secondaires sont regroupés dans un syndicat principal.

Des logements familiaux de petite taille

Hormis le bâtiment A (une barre R+11 comprenant 96 logements) et le bâtiment C (une tour R+16 avec 66 logements) les bâtiments sont de taille moyenne R+4/5 (entre 22 et 68 logements). L'essentiel du parc se caractérise par des grands logements familiaux (57% du parc est constitué de T4 et T5 ; pour autant, la taille moyenne de ces logements est modeste par rapport aux standards d'aujourd'hui : un T5 mesure en moyenne 73m², et les T4 et T3 font respectivement 59 et 47m².



Une copropriété placée sous administration provisoire

A l'exception du syndicat du bâtiment D, géré par un syndic professionnel, la copropriété est placée sous administration provisoire depuis janvier 2017.

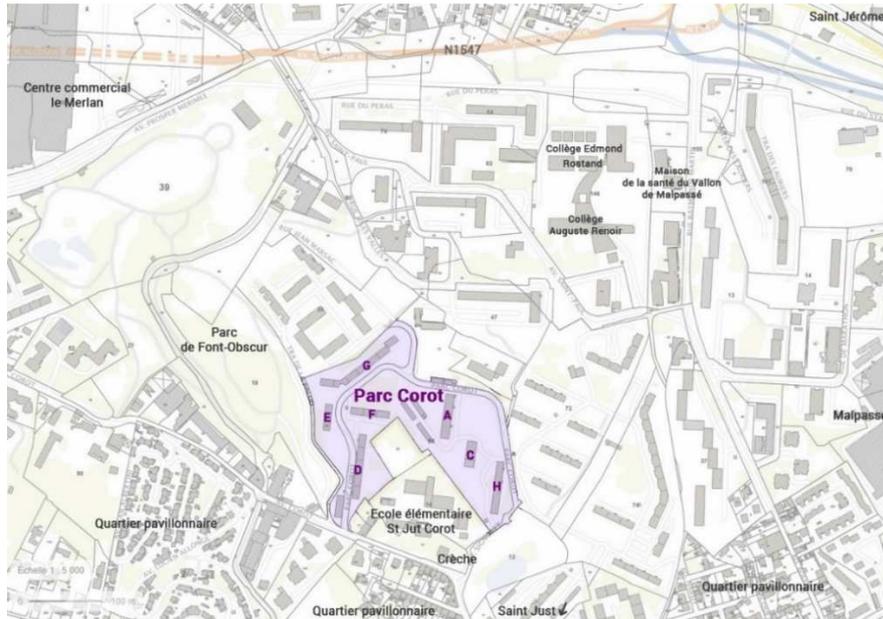
Une copropriété en secteur NPNRU (Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain) et classée d'intérêt national dans le cadre du PIC (Plan Initiative Copropriété)

Le Parc Corot est intégré dans le périmètre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) du Grand-Saint-Barthélémy-Grand-Malpassé, reconnu Priorité d'Intérêt National (PRIN) par l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU). Cet ensemble immobilier est aussi inscrit parmi les 11 copropriétés marseillaises ciblées par l'accord partenarial sur les grandes copropriétés dégradées, signé en décembre 2017 entre l'État, la Métropole Aix-Marseille-Provence et la Ville de Marseille et le Département des Bouches-du-Rhône. De plus, dans le cadre du Plan Initiative Copropriété (PIC) annoncé en octobre 2018 par Monsieur le Ministre chargé de la Ville et du Logement, le Parc Corot avec quatre copropriétés Marseillaises (Le Parc Kallisté, Bellevue, Bel Horizon 1&2 et Maison Blanche) sont reconnues comme site d'intérêt national.

Un projet d'aménagement dans le cadre d'une concession

En juin 2018, la Métropole Aix-Marseille-Provence, a lancé le projet d'aménagement du Parc Corot et ses abords, autour de la traverse Signoret et de la rue Jean Marsac, d'une superficie d'environ 93 400 m².

En 2020, le concessionnaire, groupement CDC Habitat Action Copropriétés (CDC HAC), Urbanis Aménagement et Marseille Habitat est désigné par la Métropole avec une durée de contrat de concession d'aménagement fixée à 8 ans. Sa mission conformément au Traité de Concession vise à permettre la réhabilitation du site, par l'acquisition de logements, leur commercialisation ou la démolition des bâtiments les plus dégradés, ainsi que l'aménagement des espaces publics.



Périmètre de la concession d'aménagement

Une copropriété cumulant de nombreux dysfonctionnements

Une copropriété en très grande difficulté financière depuis de nombreuses années

La situation financière des syndicats secondaires des bâtiments A, C, E, F, G et H est en très grande difficulté. Seul le bâtiment D connaît une situation moins difficile tout en restant très fragile.

Une grande fragilité sociale

Avec 78% de ménages en dessous du seuil de pauvreté, un faible taux d'emploi et un nombre important de familles monoparentales, le Parc Corot concentre une situation sociale de grande précarité.

Un bâti dégradé souffrant d'un manque d'entretien structurel

Enfin, l'état du bâti s'avère très dégradé voire dangereux pour certains bâtiments (notamment A et C). En novembre 2018, le bâtiment A (96 logements) a été évacué suite à la prise d'un arrêté préfectoral « d'insécurité imminente des équipements communs ».

D'un point de vue urbain, le quartier souffre d'un fort enclavement au milieu d'un tissu urbain hétérogène

Le Parc Corot concentre de nombreux dysfonctionnements urbains (enclavement, faible accessibilité) et de sécurité publique (délinquance, trafic de stupéfiants, incivilités).

En effet, le quartier est enclavé entre la route N 1547 au Nord, l'A 507 (Rocade L2) à l'Est, la voie ferrée à l'Ouest et la route départementale D4C au Sud. L'absence de connexion ouest/est et cette situation de renfermement limitent les flux traversant et la surveillance profitant ainsi à la délinquance et aux activités illicites.

La faible desserte en transports en commun (une seule ligne de bus (n°53) à proximité, station de métro la plus proche à une vingtaine de minutes à pied) renforce la sensation d'isolement. Les accès piétons s'effectuent par l'avenue Corot au sud et par la rue Jean Marsac au nord.

Le tissu urbain environnant du Parc Corot est hétérogène, puisqu'il se compose de logements sociaux (HMP et 13 Habitat), de copropriétés privées et de zones pavillonnaires au sud.

Cependant, le quartier présente également des atouts avec une présence d'espaces verts comme le parc de Font Obscur, et quelques jardins et squares ; le cœur de cet ensemble immobilier est même occupé par un Espace Boisé d'une superficie de 6 000m². Une offre commerciale et des équipements publics sont également présents en nombre satisfaisant (centre social Saint-Just, équipements sportifs, crèche, école Saint-Just).

Les faits marquants de la copropriété

La réalisation des travaux d'urgence en 2020/21

Dans le cadre de la phase d'élaboration de ce plan de sauvegarde, des travaux urgents dans les parties communes d'un montant de 2 060 700 euros TTC ont été validés le 19 mars 2019 par une commission de plan de sauvegarde sur les bâtiments C, D, E, F, G et H. Ces travaux, financés à 100% par l'Anah et la Métropole, ont été réalisés en 2021 et finalisés sur le premier trimestre 2022.

Etat de carence des bâtiments A et C prononcé en 2021

Une procédure de carence engagée en 2019 sur deux des huit syndicats secondaires (bâtiments A et C) a donné lieu à un constat de carence prononcé par le Tribunal de Grande Instance de Marseille le 22 novembre 2022. Un dossier simplifié d'acquisition publique en vue de la démolition de ces deux bâtiments est en cours d'instruction.

En mars 2019, l'administrateur provisoire AJAssociés a engagé une procédure de carence du syndicat secondaire du bâtiment A et du bâtiment C, avec le soutien de la Métropole, donnant lieu à une ordonnance du président du Tribunal de Grande Instance de Marseille et à la nomination d'experts judiciaires sur les volets techniques et comptables le 10 avril 2019.

Les conclusions de cette expertise rendues le 30 novembre 2020 font ressortir un état de cessation de paiement du syndicat secondaire au regard de l'ampleur des travaux à réaliser et des capacités financières. Face à ce constat, l'Administrateur provisoire, appuyé par la Métropole, a poursuivi la procédure visant à obtenir un état de carence.

Le 22 novembre 2021, le Tribunal de Grande Instance rend un jugement déclarant l'état de carence des syndicats secondaires des bâtiments A et C.

Rappel des principaux faits marquants

1989 : démolition du bâtiment B démolie dans le cadre d'une opération de Résorption de l'Habitat Indigne

2006 : la copropriété est intégrée au PRU Saint-Paul. Le programme qui prévoyait 50 acquisitions/améliorations par Habitat Marseille Provence, n'a pas pu être mis en œuvre en raison de difficultés financières

2015 : Urbanis Aménagement est mandaté pour réaliser une étude pré-opérationnelle sur la copropriété

22 Janvier 2016 : signature d'un **arrêté de création d'une commission de Plan de Sauvegarde (PDS)**

2017 : Nomination d'un administrateur provisoire (hors bâtiment D) compte tenu de l'état de mauvaise gestion par les anciens syndics

Décembre 2017 : signature de l'**accord partenarial sur les grandes copropriétés dégradées** entre l'État, la Métropole Aix-Marseille-Provence et la Ville de Marseille, et ses partenaires

Août 2018 : AJAssocié est nommé administrateur provisoire en remplacement de l'ancien administrateur

Juin 2018 : Création de l'opération d'aménagement avec pour objectif la maîtrise foncière des bâtiments A et C, ainsi que du diffus

Octobre 2018 : Le parc Corot est reconnu comme **site d'intérêt national dans le cadre du Plan Initiative Copropriété (PIC)** par une annonce de Monsieur le Ministre chargé de la Ville et du Logement (avec 4 autres copropriétés marseillaises : Le Parc Kallisté, Bellevue, Bel Horizon 1&2 et Maison Blanche)

Novembre 2018 : Evacuation du bâtiment A (96 logements) à la suite d'un arrêté municipal pour insécurité des équipements communs

Avril 2019 : Ordonnance rendue par le Tribunal de Grande Instance en vue d'initier une procédure de carence des bâtiments A et C et demande de mesure d'expertise

Mai 2020 : Désignation d'un concessionnaire de l'opération d'aménagement : groupement CDC Habitat Action Copropriétés (CDC HAC), Urbanis Aménagement et Marseille Habitat.

22 novembre 2021 : **Etat de carence des syndicats secondaires des bâtiments A et C** prononcé par le TGI de Marseille

21 janvier 2022 : **comité de pilotage de suivi de l'accord partenarial sur les grandes copropriétés dégradées**, validant la stratégie et les interventions urbaines et patrimoniales présentées en séance sur le parc Corot

Le dispositif du Plan de Sauvegarde de la copropriété du Parc Corot

La très forte dégradation de la situation de la copropriété a conduit la Ville de Marseille à demander au Préfet la mise en œuvre d'un Plan de Sauvegarde dont l'arrêté a été signé le 22 janvier 2016 ; la première commission d'élaboration de Plan de sauvegarde se tient le 17 novembre 2016.

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 des différents diagnostics.

L'objectif conformément au relevé de décision de la première commission du Plan de Sauvegarde du Parc Corot est de « *redresser la copropriété pour qu'elle retrouve à terme un fonctionnement normal et qu'elle permette de restituer aux copropriétaires leur libre arbitre et que les syndicats, puissent à terme, reprendre la gestion de la copropriété.* »

Pour cela, le Plan de Sauvegarde vise à *mettre en place des actions par des mesures d'urgences, de réduire voire de faire disparaître les problèmes de trafic et d'insécurité.*

Il doit définir des actions compatibles avec la durée de sa mise en œuvre fixée à 5 ans et permettre de redresser financièrement cette copropriété, pérenniser son fonctionnement et améliorer les conditions de vie à terme des habitants.

Il s'inscrit dans le cadre de la définition de la stratégie sur les copropriétés qui se retrouve dans le protocole NPNRU et l'accord partenarial.

Ce Plan de Sauvegarde est intégré dans la concession d'aménagement, son suivi-animation sera par conséquent assuré par le concessionnaire : le groupement CDC HAC, Urbanis Aménagement et Marseille Habitat.

La stratégie envisagée dans ce plan

La phase d'élaboration du Plan de Sauvegarde a permis d'identifier les besoins d'intervention sur cette copropriété à partir des différentes études techniques et urbaines qui ont été réalisées depuis plusieurs années dans le cadre :

- de la phase d'élaboration par l'opérateur, le cabinet d'études Citémérie
- de la concession d'aménagement (étude technique et diagnostic financier de la copropriété en 2021 sous maîtrise d'ouvrage concessionnaire CDC HAC),
- du NPNRU du Grand Saint Barthélémy Grand Malpassé (GSBGM) : Etude et schéma d'aménagement urbain du quartier en 2020/21 sous maîtrise d'ouvrage Métropole.

Les axes retenus par les partenaires pour les 5 années à venir du plan de sauvegarde s'articule sur les **orientations d'une stratégie globale de réurbanisation du parc Corot qui a été présentée aux partenaires lors d'un comité de pilotage du suivi de l'accord partenarial sur les grandes copropriétés dégradées du 27 janvier 2022**. Une partie de la stratégie est déjà inscrite dans la convention initiale du NPNRU du GSBGM en cours de signature (démolition des bâtiments A et C, aménagements d'espaces publics, suivi animation du PDS). Les autres axes de la stratégie feront partie d'un avenant, en cours d'élaboration, à la convention initiale.

Plus précisément, les grandes orientations d'aménagement et de réurbanisation du quartier reposent sur :

- le redressement et le maintien en copropriété du bâtiment D avec portage foncier d'une dizaine de lots par le concessionnaire,
- Une maîtrise foncière des bâtiments A et C pour atteindre l'objectif de démolition de ces bâtiment (objectifs présentés au CNE de l'ANRU du 27 février 2020),
- Des opérations présentées à présenter dans un avenant :
 - o Maîtrise foncière totale des bâtiments EFG et H pour recyclage,
 - o Viabilisation de 12 000 m² de SDP et création d'une nouvelle offre de logements diversifiés : accession à la propriété, logement locatif social, logement locatif intermédiaire,
 - o Création d'une nouvelle trame viaire répondant à un objectif de désenclavement et raccordée aux quartiers environnants / nouveau schéma de circulation.

Les axes de ce Plan de Sauvegarde

- Accompagner la phase de transition des bâtiments A, C, E, F, G, et H vers une maîtrise foncière totale et un recyclage
- Le redressement (maintien en copropriété) du bâtiment D
- La mise en œuvre d'actions de Gestion Urbaine Proximité (GUP) sur tous les bâtiments
- L'accompagnement social des habitants

La visée finale réside également dans l'engagement d'une procédure de scission de la copropriété en autant d'entités distinctes que de bâtiments et en cohérence avec les objectifs du projet urbain qui permettra de définir les assiettes foncières de chaque bâtiment.

Un second dispositif pour le bâtiment D pourra être mis en œuvre en fonction des conclusions du bilan qui sera effectué à l'issue des 5 années de ce PDS. Il pourra concerner la poursuite des interventions engagées dans ce premier plan : dispositif (PDS ou OPAH CD) selon la situation de la copropriété et le premier bilan qui sera tiré de ce PDS

Par ailleurs, selon le pourcentage d'acquisition foncière des bâtiments E, F, G et H que le concessionnaire aura réalisé dans 5 ans et le bilan de la situation de l'ensemble immobilier, la poursuite ou non des actions de la première phase de ce PDS si le besoin est.

Ce dispositif sera avec le NPNRU du Grand-Saint-Barthélémy-Grand-Malpassé et les missions confiées à la concession d'aménagement.

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, le Conseil Départemental des Bouches-du-Rhône, CDC HAC en tant que concessionnaire et opérateur, décident de mettre en place un plan de sauvegarde pour la copropriété Parc Corot immatriculée AA3-775-079.

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

1.2 Périmètre et champs d'intervention

Le périmètre d'intervention du présent plan de sauvegarde concerne la copropriété Parc Corot à Marseille 13^{ème} arrondissement (130 avenue Corot) ;

Références cadastrales :

- Section 888 A numéro 54 et 56 pour une contenance de 3 ha, 62 ares et 50 centiares.

Les différents bâtiments d'habitation se décomposent ainsi :

Bâtiments	A	C	D	E	F	G	H	TOTAL
Forme & hauteur	Barre R+12	Tour R+16	Barre R+4	Barre R+5	Barre R+4/5	Barre R+4/5	Barre R+4/5	7
Cages d'escaliers	2	2	5	2	3	7	4	25
Ascenseurs	2	2	-	-	-	-	-	4
Lots logements	96	66	50	22	32	68	42	376
Lots caves	96	66	50	22	32	68	42	376
Total lots logements et caves	192	134	100	44	64	136	84	752

1.3 Nature, état et instances de la copropriété

1.3.1 Fonctionnement et gestion de la copropriété

Organisation juridique

Le règlement de copropriété initial portant état descriptif de division de l'immeuble a été établi par la société civile immobilière « SOCIETE NOUVELLE DU PARC COROT » et reçu le 17 JUILLET 1959 par Maître Lenthéric, notaire à Marseille.

Le règlement de copropriété, complété par l'état descriptif de division, déterminent les parties privatives et les parties communes de l'immeuble. Chaque lot de copropriété comporte une partie privative et une quote-part de parties communes. Au sein des parties communes, il convient de distinguer les parties communes générales des

parties communes spéciales. Les parties communes générales désignent les parties qui sont affectées à l'usage de l'ensemble des copropriétaires du groupe d'immeubles. Alors que les parties communes spéciales sont affectées à l'usage ou à l'utilité des copropriétaires de chaque bâtiment ou de chaque cage d'escalier (en ce qui concerne les bâtiments A, C, D, E, F, G, H).

Gouvernance

Au sein de la copropriété du Parc Corot, chaque bâtiment est géré en Syndicat Secondaire et l'ensemble des lots est réuni dans un Syndicat Principal.

Un Conseil Syndical est désigné dans chaque syndicat, le nombre de membres variant de 1 à 6 personnes (source diagnostic synthèse février 2018).

Le 13 janvier 2017, Maître Vincent GILIBERT a été désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance de MARSEILLE en qualité d'Administrateur provisoire du Syndicat Principal des copropriétaires du PARC COROT et des Syndicats Secondaires des copropriétaires des bâtiments A, C, E, F, G et H, selon l'article 29-1 de la Loi du 10 juillet pour une durée de 3 ans, soit jusqu'au 13 janvier 2020.

La SELARL AJASSOCIES a été désignée en lieu et place de Maître Vincent GILIBERT par la vice-présidente du Tribunal de Grande Instance en date du 31 août 2018. Maître Vincent GILIBERT ayant considéré « ne plus être en mesure d'assurer sa mission ».

Le 30 octobre 2018, sur requête de Maître GILIBERT, la SELARL AJASSOCIES a été désignée en qualité d'administrateur provisoire du Syndicat Secondaire des Commerces, et le 13 juin 2019, sur requête de la METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE, pour le Syndicat Secondaire des Garages.

Par Ordonnances du 19 février 2019 et du 1^{er} mars 2019, les missions confiées à AJASSOCIES ont été modifiées afin de conférer à l'administrateur provisoire les pouvoirs d'Assemblée générale à l'exception des articles 26 a et c et les pouvoirs du Conseil Syndical.

Par Ordonnance rendue le 22 janvier 2020 par le Tribunal Judiciaire de MARSEILLE, la mission confiée à la SELARL AJASSOCIES sur les bâtiments A, C, E, F, G et H a été prorogée d'une année, soit jusqu'au 13 janvier 2021.

Par Ordonnance rendue le 19 juin 2020 par le Tribunal Judiciaire de MARSEILLE, la mission confiée à la SELARL AJASSOCIES sur le Syndicat Secondaire des Garages a été prorogée d'une année, soit jusqu'au 13 juin 2021.

Par Ordonnance rendue le 18 novembre 2020 par le Tribunal Judiciaire de MARSEILLE, la mission confiée à la SELARL AJASSOCIES sur le Syndicat Secondaire des Commerces a été prorogée d'une année, soit jusqu'au 2 novembre 2021.

Par Ordonnance rendue le 18 janvier 2021 par le Tribunal Judiciaire de MARSEILLE, la mission confiée à la SELARL AJASSOCIES a été prorogée d'une année, soit jusqu'au 13 janvier 2022.

Seul le syndicat des copropriétaires du bâtiment D ne fait pas l'objet d'une procédure d'Administration Provisoire au vu de sa situation juridique et économique jugée moins préoccupante et demeure géré par la société FONCIA syndicat professionnel.

Le mandat du syndic d'origine a duré 45 ans (sauf pour le bâtiment D où il l'a été pendant 35 ans). Plusieurs syndics se sont ensuite succédé pendant des périodes plus brèves. Seul le bâtiment D a conservé le même gestionnaire depuis 1998, et à la différence des autres syndicats, sa gestion et sa santé financière est jugée moins préoccupante, mais reste cependant fragile.

Le PARC COROT dénombre 10 syndicats de copropriété, dont :

- **1 syndicat général** des copropriétaires du Parc Corot (Numéro d'immatriculation : AA3-775-079)
- **9 syndicats secondaires** de copropriété par bâtiment

- Syndicat des copropriétaires du bâtiment A (AB1-499-896)
- Syndicat des copropriétaires du bâtiment C (AB1-505-080)
- Syndicat des copropriétaires du bâtiment D (AA8-611-873)
- Syndicat des copropriétaires du bâtiment E (AB1-509-124)
- Syndicat des copropriétaires du bâtiment F (AB1-509-876)
- Syndicat des copropriétaires du bâtiment G (AB1-510-502)
- Syndicat des copropriétaires du bâtiment H (AB1-512-177)
- Syndicat secondaire des commerces
- Syndicat secondaire des garages

L'administrateur provisoire a immatriculé chacun des syndicats notamment pour l'obtention de futures subventions publiques (article L 711-6 III du Code de la construction et de l'habitation, CCH).

Les taux de participation aux Assemblées Générales entre 2013 et 2015 pointe un fort absentéisme dans la plupart des syndicats (jusqu'à 90%) à l'exception du bâtiment D où la participation est relativement plus importante.

Au regard de la faible participation aux Assemblées Générales avant la mise sous administration provisoire des bâtiments A, C, E, F, G et H, le désengagement des copropriétaires semble important. De nombreux copropriétaires ne connaissent pas leurs obligations en tant que propriétaire ni le fonctionnement d'une copropriété.

Situation financière

La reprise comptable de la période 2015 à 2018, entreprise par AJASSOCIES, pour chaque syndicat secondaire sous administration provisoire s'est révélée laborieuse (nombreuses irrégularités comptables, pièces justificatives manquantes, etc.). A l'issue de ce travail, les exercices comptables ont été approuvés et les budgets réévalués.

L'analyse comptable, juridique et financière menée par le cabinet d'études Urbanis en novembre 2021 fait apparaître une situation critique, en dégradation pour tous les bâtiments, hormis le bâtiment D,

A fin 2020, les impayés de charges pour les bâtiments C, E, F, G et H se situent dans une fourchette de 247% à 736% et sont en dégradation sur la période 2016-2020. Le bâtiment A, vidé de ses occupants depuis novembre 2018, bat des records avec un taux d'impayés de 1337%. Seul le bâtiment D, connaît une situation plus favorable, avec un taux, bien qu'important, de 40%, et en diminution depuis 2016.

	Bâtiment A	Bâtiment C	Bâtiment D	Bâtiment E	Bâtiment F	Bâtiment G	Bâtiment H
Part des impayés par rapport au budget (2020)	1336,52%	735,61%	39,98%	295,43%	430,67%	370,91%	247,82%
Evolution des impayés entre 2016 et 2020	-6,01%	63,96%	-9,59%	39,99%	227,53%	186,82%	89,54%
Part de créance douteuse sur les impayés totaux	38,95%	36,41%	0,00%	18,37%	37,21%	47,36%	43,15%

Il en est de même pour les dettes fournisseur qui, hormis le bâtiment D, présentent des taux très élevés en 2020 et en dégradation depuis 2016. Ces taux se situent entre 173% (bâtiment H) et 735 % (bâtiment C). Seul le bâtiment D maîtrise la dette avec un taux de 6% a fin 2020 en diminution sur les 5 dernières années.

	Bâtiment A	Bâtiment C	Bâtiment D	Bâtiment E	Bâtiment F	Bâtiment G	Bâtiment H
Part de la dette fournisseur / Réalisé (2020)	308,36%	735,61%	6,03%	213,63%	156,05%	174,22%	172,92%
Evolution de la dette fournisseur entre 2016 et 2020	1,98%	232,07%	-18,48%	61,11%	647,50%	385,49%	227,02%

Enfin la trésorerie est faible pour l'ensemble des bâtiments (hormis le D) avec à fin 2020 une couverture du budget appelé se situant entre 38% et 66%. Seul le bâtiment D affiche une trésorerie plus favorable avec un taux de 136%.

	Bâtiment A	Bâtiment C	Bâtiment D	Bâtiment E	Bâtiment F	Bâtiment G	Bâtiment H
Part de la trésorerie / budget appelé (2020)	52%	370%	136%	52%	38%	40%	66%
Totalité des avances en 2020	0,00 €	0,00 €	64 909,68 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Evolution de la trésorerie entre 2016 et 2020	150,94%	5410,65%	1033,17%	1181,93%	-17,83%	21,50%	214,56%

NB : le niveau élevé du taux de trésorerie à fin 2020 (370%) pour le bâtiment C est conjoncturel et correspond au versement de la subvention pour travaux urgents qui n'avait pas encore été reversées aux entreprises.

1.3.2 Synthèse de la propriété et de l'occupation

Les propriétaires

Le taux de propriétaires occupants (21%) est très faible sur la copropriété, et en particulier sur les bâtiments A (3%) et C (8%). Seul le bâtiment D concentre un taux de propriétaires occupants avoisinant les 50%.

Bâtiments	A	C	D	E	F	G	H
PO	3%	8%	46%	18%	14%	33%	32%
PN	97%	92%	54%	82%	86%	67%	68%

D'après les enquêtes réalisées par Citémétrie en 2018, la moyenne d'âge de l'ensemble des propriétaires occupants est de 61 ans et la majorité sont des retraités. La moitié des propriétaires occupants vivent sous le seuil de pauvreté. Tous les propriétaires occupants ont emménagé dans la copropriété, il y a plus de 5 ans (en 2018). Dit autrement, depuis ces 5 dernières années, aucun nouveau propriétaire occupant ne s'est installé, ce qui témoigne de la très faible attractivité de la copropriété.

A fin décembre 2021, CDC Habitat Action Copropriétés, concessionnaire, avait acquis 101 logements (et 2 garages) sur l'ensemble de la copropriété.

Un nombre important de multipropriétaires (SCI ou particuliers) est présent sur le Parc Corot.

La liste des profils d'investisseurs est variée, comme l'indique le rapport d'Urbanis en 2015 :

- « des bailleurs investisseurs professionnels de type SCI qui achètent et gèrent plusieurs biens notamment au A et C.
- de « petits bailleurs » qui ont acheté 1 ou 2 logements. Ils sont majoritaires sur le Parc. Ils ont bénéficié des faibles coûts du marché pour investir, et voient la dépréciation continue de leur bien sans pouvoir faire face aux appels de fonds et travaux à entreprendre. A cela s'ajoute des difficultés pour louer leur bien : 20% n'y arriveraient pas.

- *des bailleurs par héritage : ils ont hérité de leurs parents, certains ont grandi dans le quartier, leur part est faible et en constante chute. Ils souhaiteraient vendre mais le très faible coût immobilier les décourage ».*

Le développement de comportements déviants : trafic de stupéfiants, squats illégaux, etc. ainsi que le manque d'entretien et les montagnes d'encombrants aux pieds de certains bâtiments ont fait chuter le prix du foncier. C'est pourquoi, aux regards des prix de vente d'un côté et des loyers pratiqués de l'autre, l'investissement semble « alléchant » du côté de bailleurs indéclicats, qui sont de plus en plus nombreux sur la copropriété.

A l'inverse, les propriétaires ayant acheté leurs biens il y a plus d'une dizaine d'années se retrouvent dans une situation bien plus complexe, ne pouvant revendre leur bien qu'à des prix bien inférieurs au marché.

Les locataires

L'occupation sociale du Parc Corot est marquée par une concentration de ménages locataires en grande détresse : près de 9 ménages locataires sur 10 se situent sous le seuil de pauvreté (Analyse socio-économique, Citémétrie, 2018).

Les facteurs de fragilité se cumulent :

- 40% sont des familles monoparentales (très souvent des femmes seules avec enfants),
- Le taux d'emploi est très faible, autour de 30%,
- 74% des actifs sont de CSP modestes (ouvriers/employés),
- 6% de ménages biactifs,
- 4 ménages sur 10 ne subsisteraient qu'avec des minimas sociaux.

La situation du Parc se dégradant fortement au fil des années, les locataires qui le peuvent quittent la copropriété pour se loger ailleurs. Peu de locataires sont présents depuis longtemps : leur rotation est constante et 7 locataires sur 10 sont arrivés au Parc Corot au cours des 5 dernières années. Ce constat est confirmé par les éléments déjà soulevés lors de l'étude pré opérationnelle réalisée par Urbanis en 2015.

Ce turn-over était d'autant plus important dans le bâtiment A (avant son évacuation en décembre 2018) et l'est encore sur le bâtiment F où les locataires arrivés au cours des 3 dernières années atteint 75%. A contrario, sur le bâtiment « D » qui est le mieux entretenu, le renouvellement est un peu moins rapide : 4 locataires sur 10 y sont installés depuis 2012.

Quant aux « néo-arrivants », ils sont bien souvent très précaires et logés dans des conditions d'habitat difficiles.

Tous les locataires sont « touchés de plein fouet » par la pauvreté mais dans une moindre mesure dans le bâtiment D. Les chiffres sont significatifs, le bâtiment D cumule moins de facteurs aggravants que les autres. A l'inverse le bâtiment « C » concentre de très lourdes fragilités sociales, des dysfonctionnements techniques et la situation sanitaire y est alarmante.

Les occupants irréguliers

Les occupants sans droit ni titre qui ne sont pas assimilés à des locataires (squatteurs), sont nombreux sur la copropriété et particulièrement dans les bâtiments A et C, qui affichaient respectivement 33% et 17% de logements squattés lors des enquêtes réalisées par Citémétrie en 2018. La vacance y était aussi importante (23 % et 30%). Ces problématiques sont fortement liées entre elles puisque les logements vacants peuvent rapidement se retrouver squattés et à rebours l'émergence de squats dans une cage d'escalier peut avoir un effet réhibitoire pour les candidats locataires ou accédant.

Depuis l'évacuation du bâtiment A en 2018, les squatteurs se seraient déplacés sur la copropriété et auraient élu domicile dans d'autres bâtiments. On notera qu'un logement sur 3 en moyenne est squatté sur le bâtiment C à fin décembre 2021.

Si les bâtiments « A » et « C » apparaissent difficilement redressables, les indicateurs sur les autres bâtiments sont préoccupants, toutefois, la situation semble remédiable.

1.3.3 Synthèse de l'état technique global

Les bailleurs indéclicats sont nombreux sur la copropriété : la plupart des logements sont dans un état médiocre, pas ou peu entretenus, et loués à des ménages en grande précarité. Si certains propriétaires continuent d'engager des travaux dans leurs logements malgré les difficultés, beaucoup s'abstiennent de le faire.

Dans tous les bâtiments les problèmes techniques dans les parties privatives et communes sont multiples.

La construction de la copropriété a commencé à connaître des dégradations symptomatiques des bâtiments des années 1960 : vieillissement des réseaux, l'isolation thermique et acoustique défailante, la mise aux normes des réseaux électriques, la mise aux normes au niveau de la sécurité du bâti, et des ascenseurs, etc. Des travaux onéreux qui auraient dû être votés en assemblée.

Les dégradations touchent particulièrement les bâtiments A et C. Le bâtiment A ayant été évacué en 2018 à la suite d'un arrêté municipal pour insécurité des équipements communs.

Outre ces dégradations architecturales et techniques, les pratiques et usages ont engendré des détériorations :

- de nombreuses incivilités comme le dépôt d'ordures sauvages qui conduit à la propagation de nuisibles dans les logements et parties communes,
- de comportements déviants : squats illégaux, trafic, branchements pirates sur les réseaux électriques, départs d'incendies volontaires,
- d'un manque d'entretien des parties communes, etc.

En cumulant ces difficultés, l'état du bâti s'est donc très fortement dégradé.

Article 2. Enjeu et objectifs

L'enjeu de ce PDS consiste à déployer des actions d'accompagnement afin de gérer la phase de transition nécessaire au recyclage complet de la copropriété telle que présentées ci-dessus dans le préambule et la réurbanisation du quartier. Ce plan s'articulera tout particulièrement sur une gestion urbaine de proximité pour tous les bâtiments et sur un accompagnement du concessionnaire CDC HAC à la maîtrise foncière totale des lots (hors bâtiment D).

Principaux axes d'intervention

- Maintenir la sécurité et le bon fonctionnement de tous les immeubles
 - o Poursuivre les travaux de mise en sécurité et visant à un bon fonctionnement des immeubles dans les parties communes pour tous les bâtiments
- Redressement du bâtiment D
 - o Redresser la situation financière : diminution du taux d'impayés et des dettes fournisseurs
 - o Améliorer la gouvernance : renforcement de la mobilisation des copropriétaires
 - o Accompagnement social des ménages les plus fragiles
 - o Engagement de travaux d'amélioration en parties communes et privatives

- Mise en œuvre d'actions de Gestion Urbaine de Proximité (GUP) pour améliorer le cadre de vie sur tous les bâtiments
- Accompagnement à la maîtrise foncière totale et gestion transitoire des bâtiments C, E, F, G et H
 - o Accompagner la mise en œuvre de l'acquisition totale des logements (326) pour maîtrise foncière totale en vue d'une démolition totale ou partielle ou d'un recyclage en logement locatif social ou revente au privé
 - o Accompagnement social des ménages les plus fragiles
- Accompagner la scission de la copropriété en lien avec le NPNRU.

A l'issue de ce premier dispositif, un bilan d'étape sera réalisé pour évaluer la situation de chaque bâtiment et ajuster la stratégie sur le long terme par le biais de clauses de revoyure.

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

3.1 Volet juridique et intervention foncière

L'objectif du Plan de Sauvegarde est d'aboutir à la scission de la copropriété, qui s'inscrit dans un cadre plus large, du réaménagement du quartier environnant (protocole NPNRU) du secteur Grand-Saint-Barthélémy-Grand-Malpassé. La création d'une offre diversifiée de logements, de voiries nouvelles afin de désenclaver le quartier, de mobilités douces, d'équipements en nombre, contribueront à offrir un meilleur cadre de vie aux résidents.

Pour permettre l'aboutissement de ce projet, il sera nécessaire de passer par différentes étapes.

3.1.1 Volet juridique

La phase d'élaboration du Plan de Sauvegarde a permis d'identifier deux constats :

- 1- Les documents juridiques de la copropriété sont obsolètes et non adaptés (règlement de copropriété obsolète et état descriptif de division à revoir sur le plan formel) et il convient de les mettre à jour.
- 2- La volonté de scission exprimée par les copropriétaires et les disparités des situations par bâtiment placent le projet de scission au cœur des enjeux du Plan de Sauvegarde.

Les actions à mettre en œuvre s'inscrivent dans le contexte de la gestion de la phase transitoire précédant l'objectif de maîtrise foncière totale pour les bâtiments A, C, E, F, G, et H ; et du maintien en copropriété du bâtiment D.

a) Descriptif du volet

La mise en œuvre du projet de scission de la copropriété du Parc Corot en plusieurs entités distinctes passe par deux phases successives énoncées dans le traité de concession :

- 1- La première, prévue sur une durée de 2 ans, se décompose en cinq actions :
 - Accompagner l'administrateur judiciaire dans les procédures engagées pour la mise en œuvre de la scission après saisine de la juridiction. L'Administrateur provisoire sera accompagné par la Métropole et la Ville de Marseille ;

- Faire procéder au découpage du parcellaire en autant de copropriétés que de syndicats secondaires (à l'exception du syndicat des garages qui est supprimé). A cette fin, le syndicat principal, maître d'ouvrage, sollicitera les services d'un géomètre, d'un notaire et éventuellement d'un avocat.
- Associer les copropriétaires au projet de découpages de l'assiette foncière de la copropriété (selon la volonté du GIP lors de la phase d'élaboration du PDS)
- Créer une Union Syndicale Libre (USL) pour gérer transitoirement les espaces collectifs et les Voiries et Réseaux Divers (VRD) communs aux futures entités, en faisant appel aux services du notaire ou à défaut d'un avocat spécialisé.
- Faire adopter le projet par l'assemblée générale des copropriétaires du syndicat principal ou par l'AJ.

2 – La seconde, prévue sur une durée de 3 ans, se scinde en trois actions :

- Céder le foncier destiné à la création d'espaces/équipements publics à la Métropole ou à la Ville. Le maître d'ouvrage, les syndicats de copropriétés, en partenariat avec les services techniques de la Métropole et de la Ville, devront faire appel à des missions de géomètre, d'avocat et de notaire.
- Individualiser les VRD et les espaces collectifs par la réalisation de travaux et d'aménagement.
- Supprimer l'USL. Le maître d'ouvrage, les syndicats de copropriétaires, nommera une mission d'avocat et de notaire.

Au préalable, il s'agira d'élaborer un projet de division parcellaire, d'identifier des réseaux secs et humides souterrains, d'établir des projets de règlements de copropriétés adaptés aux futures entités, de réaliser la reddition des comptes entre les futurs syndicats de copropriétaires issus de la scission.

En parallèle, le projet du NPNRU est à intégrer puisqu'il s'imbrique dans la logique d'aménagement des cheminements piétons, des voies, des réseaux, etc. Ces questions doivent être anticipées en vue du découpage foncier.

Un point de vigilance doit être porté sur la question du stationnement.

Ensuite, il conviendra d'accompagner les instances dans la mise à jour des documents règlementaires en lien avec un cabinet notarial, par suite de la scission de la copropriété : RCP et EDD à jour, des plans annexés et l'ensemble publié.

Le travail de réécriture du règlement doit être aussi à l'initiative de l'administrateur provisoire du Syndicat principal qui sera accompagné tant en termes de compétences que de financement.

Il sera possible de mobiliser l'aide à la gestion dans le cadre de la scission.

b) Objectifs et indicateurs

- Aboutir à la scission de la copropriété en autant d'entités distinctes que de syndicats secondaires (à l'exception du syndicat des garages qui est supprimé) ;
- Créer de nouveaux documents juridiques pour les nouvelles entités issues de la scission ;
- Le concessionnaire aidera l'administrateur provisoire dans le montage et le suivi des dossiers d'aide à la gestion.

c) Mise en œuvre

Pilote : Le syndicat des copropriétaires, l'administrateur judiciaire, le concessionnaire CDC HAC

Partenaires : Ville de Marseille, Métropole

Financements : Aide à la gestion (ANAH), suivi-animation du PDS (ANAH, Métropole), concession d'aménagement

3.1.2 Maîtrise foncière des bâtiments A et C dans le cadre d'une procédure de carence

Les bâtiments A et C cristallisent de nombreux dysfonctionnements, mauvais état technique (procédure d'évacuation du bâtiment A en 2018 par suite d'un arrêté de mise en sécurité), taux de propriétaires occupants peu élevé (3% pour le A et 8% pour le C) et une situation financière désastreuse.

Le recyclage de ces deux bâtiments est nécessaire et fait partie des objectifs d'intervention globale.

Le concessionnaire (groupement CDC Habitat Actions Copropriétés, Urbanis Aménagement, Marseille Habitat) désigné en 2020 a pour mission de procéder à la démolition des bâtiments A et C. Pour cela, il procède à l'acquisition totale des lots du bâtiment A et C auprès des copropriétaires et des propriétaires publics et privés à l'amiable ou par voie de préemption ou d'expropriation. Dans ce cadre, la Métropole a délégué à l'aménageur le droit de préemption urbain renforcé. Le bénéfice du droit d'expropriation pour l'opération sera également délégué (dossier d'acquisition simplifié en cours d'instruction).

Dans le cadre du PDS, la procédure de scission de la copropriété et de dissolution du syndicat principal permettra d'accompagner le concessionnaire CDC HAC à la maîtrise foncière afin de pouvoir procéder à la démolition des bâtiments A et C.

L'état de carence des bâtiments A et C a été prononcée par le TGI le 22 novembre 2021, suite à une procédure de carence envers les syndicats secondaires des bâtiments A et C engagée sur demande de l'administrateur provisoire face au constat de l'incapacité du syndicat des copropriétaires à assurer la conservation de l'immeuble et la sécurité et la santé des occupants.

3.1.3 Maîtrise foncière des bâtiments E, F, G et H dans le cadre du projet urbain

Dans le cadre du projet urbain, pour la requalification du quartier et de la diversification de l'offre de logements, les bâtiments E, F, G et H doivent être maîtrisés.

a) Descriptif du volet

Le concessionnaire acquiert la totalité des lots des bâtiment E, F, G et H auprès des copropriétaires et des propriétaires publics et privés les biens mobiliers et immobiliers soit à l'amiable, soit par voie de préemption ou d'expropriation, soit par ventes publiques sur adjudication. Ceci dans le but de procéder à la maîtrise foncière totale desdits bâtiments.

Dans le cadre du PDS, la procédure de scission de la copropriété et de dissolution du syndicat principal permettra d'accompagner le concessionnaire à la maîtrise foncière afin de procéder à la démolition totale (bâtiment H) ou partielle (bâtiment G) et au recyclage total ou partiel des bâtiments E, F, G.

b) Objectifs et indicateurs

- Réhabiliter les logements acquis pour lutter contre l'habitat indigne ;
- Créer une nouvelle offre diversifiée de logements dans le cadre du projet urbain.

c) Mise en œuvre

Pilote : Concessionnaire CDC HAC

Partenaires : Administrateur provisoire, Ville de Marseille, Métropole

Financements : Concession d'aménagement, Suivi-animation du PDS (ANAH, Métropole).

3.1.4 Portage ciblé de lots pour redressement du bâtiment D

Dans le but de contribuer au redressement financier du bâtiment D et de le revaloriser sur le marché immobilier, un objectif de portage de lots d'environ 20% des lots (soit une dizaine de logements) est demandé au concessionnaire.

a) Descriptif du volet

Le concessionnaire conformément au traité de concession doit mettre en œuvre des actions de portage ciblé. Ainsi, il acquiert des lots dans le bâtiment D auprès des copropriétaires et des propriétaires publics et privés les biens mobiliers et immobiliers soit à l'amiable, soit par voie de préemption ou d'expropriation, soit par ventes publiques sur adjudication. Ceci dans le but de réhabiliter ou neutraliser les bien acquis pour contribuer au redressement de la copropriété.

Dans le cadre de ses missions d'accompagnement social et de suivi de la situation financière de la copropriété (par le biais des commissions impayés), l'opérateur de PDS pourra identifier les copropriétaires débiteurs, en difficultés financières, les logements concernés par des travaux importants et coûteux, et transmettre ces informations au concessionnaire dans l'optique d'acquérir des lots.

b) Objectifs et indicateurs

- Contribuer à assainir la situation financière de la copropriété par le rachat de lots ;
- Réhabiliter les logements acquis pour lutter contre l'habitat indigne ;
- Revaloriser la copropriété sur le marché immobilier.

c) Mise en œuvre

Pilote : Concessionnaire CDC HAC

Partenaires : Ville de Marseille, Métropole, Syndic

Financements : Suivi-animation du PDS (ANAH, Métropole).

3.1.5 Suivi des DIA

a) Descriptif du volet

Le suivi des DIA est indispensable à la cohérence et la bonne mise en œuvre de l'action foncière. La Métropole Aix-Marseille-Provence s'engage à transmettre à l'opérateur les DIA dès leur réception.

Les logements situés dans les bâtiments A, C, E, F, G et H seront systématiquement préemptés par le concessionnaire.

Les logements situés dans les autres bâtiments feront systématiquement l'objet d'une demande de visite que le concessionnaire assurera.

Au-delà de l'acquisition de lots en vue de la maîtrise foncière des bâtiments voués au recyclage, le suivi des DIA permettra d'assurer une veille sur les nouvelles acquisitions et d'éviter l'arrivée de nouveaux copropriétaires peu scrupuleux. Les capacités de financement et de paiement des charges des acquéreurs seront évaluées, ainsi que leur projet (propriétaire occupant, mise en location, travaux...).

S'il est décidé de ne pas préempter, l'opérateur informera le nouvel acquéreur de la situation de la copropriété et de ses devoirs de copropriétaire.

b) Objectifs et indicateurs

- Suivi des mutations et des valeurs immobilières
- Acquérir des lots à préempter
- Informer les nouveaux acquéreurs sur leurs obligations en tant que copropriétaires

c) Mise en œuvre

Pilote : Concessionnaire CDC HAC, Métropole

Partenaires : L'administrateur provisoire, le conseil syndical, la Ville de Marseille

Financements : Suivi-animation du PDS

3.2 Améliorer la gouvernance de la copropriété

Les actions prévues sur ce volet visent à accompagner la scission et la refonte des instances de gouvernance de la copropriété, la sortie de l'administration provisoire, et la remobilisation des copropriétaires sur la durée.

A la date de signature de la présente convention, le syndicat principal est sous administration provisoire, ainsi que les syndicats secondaires, à l'exception du bâtiment D.

Les actions d'accompagnement visant à améliorer la gouvernance de la copropriété s'appuieront sur les instances existantes et les membres du conseil syndical ainsi que les copropriétaires déjà impliqués (au bâtiment D notamment).

Il s'agira, pour le bâtiment D, de renforcer les instances existantes, et pour les autres bâtiments, de préparer la sortie du statut de copropriété.

Ces actions s'inscrivent dans le contexte de la gestion de la phase transitoire précédant l'objectif de maîtrise foncière totale pour les bâtiments A, C, E, F, G, et H ; et du maintien en copropriété du bâtiment D.

3.2.1 Entretien d'une démarche d'information et de concertation avec les copropriétaires

Il s'agira de maintenir des échanges réguliers avec les copropriétaires pendant toute la durée du Plan de Sauvegarde. Les deux premières années étant consacrées à la préparation du projet de scission, les copropriétaires seront régulièrement informés et associés aux décisions. Lors de cette période, il appartiendra à l'administrateur et au juge de trancher en cas d'arbitrage.

a) Descriptif du volet

Actions d'information et de concertation

- Diffusion régulières d'informations relatives au rapport de l'administration provisoire : l'opérateur, en lien avec l'Administrateur judiciaire, mettra en place des canaux de communication et d'explication des décisions prises auprès des copropriétaires.
- Réunions d'informations et de concertation sur la mise en œuvre du projet de scission. La fréquence de ces réunions sera de deux par an lors des deux premières années au minimum.
- Des permanences, en présentiel et/ou par téléphone, pourront également être mises en place afin de répondre aux questions des copropriétaires

Actions de prévention auprès des nouveaux acquéreurs (bâtiment D exclusivement)

Le bâtiment D étant le seul immeuble ne faisant pas l'objet d'une maîtrise foncière totale, à la réception des DIA, l'opérateur sollicitera systématiquement une visite avec le nouvel acquéreur. Si la préemption n'est pas envisagée, l'opérateur informera le nouvel acquéreur de ses devoirs de copropriétaire.

Un livret d'accueil à destination des nouveaux acquéreurs sera réalisé. Il informera les acquéreurs sur le dispositif de Plan de Sauvegarde, sur l'état de la copropriété et son fonctionnement.

b) Objectifs et indicateurs

- Poursuivre la dynamique de mobilisation des membres du Conseil Syndical ;
- Maintenir la mobilisation des copropriétaires impliqués pour préparer la sortie de l'administration provisoire

c) Mise en œuvre

Pilote : Concessionnaire CDC HAC ou Métropole

Partenaires : L'administrateur judiciaire, Syndic, le conseil syndical, la Ville de Marseille

Financements : Suivi-animation du PDS

3.2.2 Consolider et animer les futures instances de gouvernance du bâtiment D

En lien avec les actions d'information et de concertation, le Plan de Sauvegarde doit permettre de consolider l'instance de gestion du bâtiment D à la suite de la scission.

Les actions de mobilisation des copropriétaires cibleront en particulier les propriétaires bailleurs, très peu présents en Assemblées Générales ces dernières années.

a) Descriptif du volet

Ateliers avec les conseillers syndicaux et les copropriétaires

Les premiers ateliers porteront sur la nouvelle gouvernance à mettre en place suite à la scission. D'autres thématiques pourront être définies en fonction des besoins : travaux, impayés et maîtrise des charges, cadre de vie ...

Les thématiques traitées seront définies en lien avec les conseillers syndicaux et les copropriétaires participants.

b) Objectifs et indicateurs

- Disposer de référents sur le bâtiment D
- Structurer le conseil syndical
- Améliorer la fréquentation en assemblée générale

c) Mise en œuvre

Pilote : Concessionnaire CDC HAC

Partenaires : L'administrateur provisoire, le syndic, le conseil syndical

Financements : Suivi-animation du PDS

3.3 Redresser la situation financière de la copropriété

3.3.1 Poursuite de l'assainissement de la comptabilité

L'administrateur provisoire a procédé depuis le début de sa mission à la reprise comptable des exercices des syndicats secondaires des bâtiments A, C, E, F, G et H, ainsi que des syndicats secondaires des commerces et garages, depuis l'exercice comptable 2015. A l'issue de ce travail, les exercices comptables ont été approuvés et les budgets réévalués.

Le plan de sauvegarde vise à assurer la gestion transitoire, des bâtiments A, C, E, F, G et H avant la maîtrise foncière totale. Dans ce cadre, l'assainissement des comptes par l'administrateur provisoire et le redressement de la situation financière devra être poursuivie sur ces bâtiments.

Le bâtiment D n'étant pas sous administration provisoire, des actions devront être engagées pour œuvrer à l'assainissement des comptes et au redressement financier.

a) Descriptif du volet

L'opérateur pilotera et mettra en place une commission « gestion » regroupant le conseil syndical, le syndic ou l'administrateur, et l'opérateur. Cette commission se réunira semestriellement. L'objet de cette commission sera :

- Le suivi des indicateurs de gestion
- La mise en conformité de la comptabilité
- L'examen et la renégociation des contrats
- La préparation des assemblées générales le cas échéant

Des indicateurs de gestion seront mis à jour trimestriellement.

Le syndic et l'administrateur s'engagent à participer à ces réunions de travail et à transmettre à l'opérateur tous les documents nécessaires au suivi de la situation comptable.

b) Objectifs et indicateurs

- Suivi trimestriel des indicateurs de gestion (trésorerie, impayés, dettes fournisseurs, etc.)
- Engagement des actions de redressement.

c) Mise en œuvre

Pilote : Administrateur judiciaire et syndic

Partenaires : Conseil syndical, concessionnaire CDC HAC, copropriétaires

Financement : Aide à la gestion (ANAH), suivi-animation du PDS (ANAH, Métropole)

3.3.2 Résorption des impayés des charges des copropriétaires

a) Descriptif du volet

- Organisation de commissions trimestrielles de suivi des impayés pour le bâtiment D
- Sollicitation de l'aide au redressement de la gestion pour le bâtiment D
- Pour les bâtiments sous administration provisoire, mise à jour trimestrielle des indicateurs de suivi. L'administrateur s'engage à transmettre trimestriellement les comptes débiteurs des copropriétaires à l'opérateur ainsi que tout autre document nécessaire.

Les actions s'inscrivent dans le contexte de la gestion de la phase transitoire précédant l'objectif de maîtrise foncière totale pour les bâtiments A, C, E, F, G, et H ; et du maintien en copropriété du bâtiment D.

L'opérateur constituera et pilotera une commission « impayés » pour chaque copropriété n'étant pas sous administration provisoire (à la date de signature de la présente convention, uniquement le bâtiment D). Ces commissions regrouperont le conseil syndical, le syndic et l'opérateur. Elles auront pour objet :

- Le suivi régulier des situations individuelles avec la mise en œuvre de solutions adaptées à travers la mise en place d'un tableau de bord des impayés
- Le suivi des procédures contentieuses

L'opérateur orientera les copropriétaires débiteurs vers différents types de plans de recouvrement. Il assurera également le lien avec le portage ciblé de lots, en identifiant les copropriétaires potentiellement candidats à la vente.

Les instances de la copropriété s'engagent à initier et suivre rigoureusement les démarches de recouvrement des impayés de charges. Le syndic et le conseil syndical s'engagent à participer aux réunions trimestrielles de suivi des impayés et à transmettre préalablement à la réunion tous les documents nécessaires à l'opérateur.

b) Objectifs et indicateurs

- Diminuer de manière significative le niveau des impayés de charges courantes par rapport au budget ;
- Normaliser les actions de recouvrement ;
- Impliquer le conseil syndical dans la vie de la copropriété et la lutte contre les impayés.

c) Mise en œuvre

Pilote : Administrateur judiciaire, syndic, concessionnaire CDC HAC

Partenaires : Conseil syndical

Financements : Aide à la gestion (ANAH), suivi-animation du PDS (ANAH, Métropole AMP)

3.3.3 Apurement des dettes fournisseurs et maîtrise des charges

a) Descriptif du volet

- Fournir un appui à la maîtrise des charges par la mise en place d'un outil de prévision et de suivi des contrats ;
- Renégocier les contrats avec les fournisseurs lorsque c'est pertinent. Cette action peut être traitée par la commission « gestion » citée plus haut.
- Création d'un atelier suivi et maîtrise des charges auprès des habitants.

Les instances des copropriétés s'engagement à initier et suivre la démarche d'apurement des dettes envers les tiers et seront accompagnées en cela par l'opérateur.

b) Objectifs et indicateurs

- Apurer les dettes des fournisseurs.
- Poursuivre la maîtrise des charges de gestion courante ;
- Impliquer le conseil syndical dans la vie de la copropriété et la maîtrise des charges.

c) Mise en œuvre

Pilote : Administrateur judiciaire et syndic

Partenaires : Conseil syndical, concessionnaire CDC HAC

Financement : Aide à la gestion (ANAH), suivi-animation du PDS (ANAH, Métropole)

3.4 Réaliser des travaux de sécurité et de salubrité dans les parties communes de tous les bâtiments et d'amélioration en parties privatives sur le bâtiment D

3.4.1 Programme de travaux urgents en parties communes déjà réalisés ou en cours de réalisation

Lors de la phase d'élaboration du Plan de Sauvegarde, les travaux urgents de mise en sécurité ont été enclenchés sur les bâtiments C, D, E, F, G, H pour un montant prévisionnel de 2 060 700 € TTC. Ces travaux, terminés en juillet 2021 pour le bâtiment C et en mars 2022, pour les autres bâtiments, ont été financés à 86% par l'ANAH et à 14% par La Métropole (NB : au moment où est rédigée la présente convention, les soldes de tout compte des diverses opérations comptables ne sont pas finalisées et ne permettent pas de présenter le bilan financier définitif).

a) Descriptif du volet

La nature de ces travaux a porté sur :

- Travaux de gros œuvre avec la reprise de maçonnerie et des éléments rapportés menaçant ruine (épaufrures et éclatements de béton, scellement des éléments instables pour tous les bâtiments, et purge de l'auvent menaçant ruine et remplacement de celui-ci sur le bâtiment F
- Travaux de plomberie : rénovation des chutes d'eaux-usées, eaux-vannes et des colonnes d'alimentation en eau potable
- Lutte contre l'incendie : création d'exutoires de fumée, remplacement des menuiseries des placards techniques par les menuiseries coupe-feu 1h, Bourrage des traversées de dalles dans les gaines techniques, circuit d'éclairage indépendant dans, les cages d'escalier, BEAES anti vandalisme, détecteurs de fumée
- Réparation des ascenseurs du bâtiment C

La répartition des dépenses par bâtiment est présentée en annexe 2

b) Objectifs et indicateurs

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

c) Mise en œuvre

Pilote : Administrateur provisoire et syndic

Partenaires : Conseil syndical, concessionnaire CDC HAC

Financements : ANAH, Métropole

3.4.2 Travaux de maintien de la sécurité et de la salubrité des bâtiments D, E, F, G, H

Au-delà des travaux urgents, réalisés en 2021/2022 sur tous les bâtiments du Parc Corot, des besoins de travaux ont été identifiés pour garantir le maintien de la sécurité des occupants et la salubrité des bâtiments.

Les bâtiments A et C, voués à démolition à court/moyen terme, ne sont pas concernés par ce programme de travaux à engager sur les 5 années du plan : le bâtiment A est vide de ses occupants depuis 2018 ; le bâtiment C, dont le dossier d'appropriation publique est en cours (demande de déclaration d'utilité publique en vue de l'expropriation au profit du concessionnaire CDC Habitat Action Copropriétés suite à l'ordonnance de déclaration de carence du syndicat secondaire des copropriétaires) devrait être à court terme totalement maîtrisé foncièrement par le concessionnaire qui assurera le relogement des ménages avant de procéder à la démolition de l'immeuble.

Ce programme concerne donc les bâtiments D, E, F, G et H et ont été élaborés en tenant compte de la destination future de chaque bâtiment dans le cadre du projet global d'intervention sur le quartier :

- Gestion de la phase transitoire des bâtiment E, F, G, H, avant recyclage, afin de garantir aux occupants un habitat sécurisé et digne durant la période intermédiaire,
- Pour le bâtiment D, ces travaux s'inscrivent dans la perspective d'un redressement préalablement à des travaux dits de confort ou d'amélioration.

Travaux de maintien de la sécurité et de la salubrité Estimation postes de dépenses (en euros)	Travaux HT (1)	Honoraires techniques HT (12%) (2)	Travaux HT + honoraires techniques (3) = (1) + (2)	Travaux TTC (hors honoraires tech) (4)	Honoraires techniques TTC (5)	Travaux TTC + honoraires techniques (6) = (4) + (5)	DO + autres TTC (4%) (7)	TOTAL TTC yc hon. tech, DO et autres (8) + (6) + (7)
Travaux EFGH et Synd Princ.	2 006 720	240 806	2 247 526	2 207 392	288 968	2 496 360	88 296	2 584 655
Travaux EFGH - Maintien sécurité bâti	404 480	48 538	453 018	444 928	58 245	503 173	17 797	520 970
Travaux EFGH - sécurité incendie et électricité	660 850	79 302	740 152	726 935	95 162	822 097	29 077	851 175
Travaux EFGH - Maintien salubrité	941 390	112 967	1 054 357	1 035 529	135 560	1 171 089	41 421	1 212 510
Travaux bât. D	530 500	63 660	594 160	583 550	76 392	659 942	23 342	683 284
Travaux D - Maintien sécurité bâti	76 500	9 180	85 680	84 150	11 016	95 166	3 366	98 532
Travaux D - Sécurité incendie et électricité	164 700	19 764	184 464	181 170	23 717	204 887	7 247	212 134
Travaux D - Maintien salubrité	289 300	34 716	324 016	318 230	41 659	359 889	12 729	372 618
Total bâtiments D, E, F, G, H et SP	2 537 220	304 466	2 841 686	2 790 942	365 360	3 156 302	111 638	3 267 939

a) Descriptif du volet

Pour les bâtiments E, F, G et H : réaliser des travaux afin de maintenir la sécurité des occupants et la salubrité avec l'objectif de d'assurer le bon fonctionnement des immeubles lors de la phase transitoire.

Pour les bâtiment EFGH, ces travaux seront réalisés - avec un reste à charge nul pour les copropriétaires - afin de maintenir la sécurité des habitants et la salubrité des bâtiments pendant la phase transitoire au recyclage complet de ces immeubles. Le coût prévisionnel de ces travaux s'élève à 2 584 655 euros TTC (yc honoraires techniques et autres frais) et se décompose de la manière suivante par bâtiment :

en euros	Bât E	Bât F	Bât G	Bât H	Synd Pcpl	Total travaux TTC	Total tout compris (hon tech, DO et autres)
Sécurité bâti/structure	58 982	111 848	145 475	104 423	24 200	444 928	520 970
Salubrité (étanchéité, réseaux)	90 629	156 519	419 254	251 867	117 260	1 035 529	1 212 510
Sécurité incendie	61 105	150 563	335 280	179 988		726 935	851 175
Total général	210 716	418 930	900 009	536 278	141 460	2 207 392	2 584 655

Pour le Bâtiment D, ces travaux sont estimés à 683 284 euros TTC (yc honoraires techniques et autres frais). Ils sont également réalisés avec un reste à charge nul pour les copropriétaires

Bâtiment D - Travaux de maintien sécurité et salubrité	Travaux TTC	Total tout compris (hon tech, DO et autres)
Sécurité du bâti et structure	84 150	98 532
Sécurité incendie et électricité	181 170	212 134
Salubrité (étanchéité, réseaux)	318 230	372 618
Total général	583 550	683 284

b) Objectifs et indicateurs

Maintien de la sécurité des habitants et de la salubrité des bâtiments

c) Mise en œuvre

Pilote : Administrateur provisoire et syndic

Partenaires : Conseil syndical, concessionnaire CDC HAC

Financements : ANAH, Métropole, Ville de Marseille, Conseil Départemental

3.4.3 Veille sur l'état des parties communes et travaux d'entretien

a) Descriptif du volet

Une veille sera mise en place sur l'état des parties communes et des espaces extérieurs.

L'opérateur constituera et pilotera également une commission « entretien » réunissant le conseil syndical, l'administrateur, le syndic, qui sera chargée de visiter régulièrement les immeubles afin d'envisager l'engagement de travaux d'entretien courant ou de mise en sécurité si nécessaire.

Cette commission se réunira au besoin, au minimum 2 fois par an.

b) Objectifs et indicateurs

- Maintenir en état de salubrité les parties communes et espaces extérieurs ;
- Signaler et alerter rapidement en cas de dégradation ou de manquement à la salubrité ou à sécurité des parties communes.

c) Mise en œuvre

Pilote : Concessionnaire CDC HAC, administrateur, syndic, copropriétaires, habitants

Partenaires : Conseil syndical, administrateur, syndic, copropriétaires

Financements : ANAH, Métropole

3.4.4 Travaux d'amélioration en parties communes du bâtiment D

Bâtiment D - Travaux de maintien sécurité et salubrité	Travaux TTC	Total tout compris (hon tech, DO et autres)
Sécurité du bâti et structure	84 150	98 532
Sécurité incendie et électricité	181 170	212 134
Salubrité (étanchéité, réseaux)	318 230	372 618
Total général	583 550	683 284

Bâtiment D - Travaux amélioration en euros	Travaux TTC (hors honoraires tech et ADO)	Total tout compris (hon tech, DO et autres)
Remplacement menuiseries extérieures et serrurerie intérieure	953 700	
Conformité PMR	60 473	
Total (programme de ce PDS)	1 014 173	1 187 504

<i>PHASE OPTIONNELLE - Isolation Thermique par Extérieur Façade</i>	<i>673 211</i>	<i>788 269</i>
<i>Total travaux avec phase optionnelle</i>	<i>1 687 384</i>	<i>1 975 773</i>

a) Descriptif du volet

Les besoins identifiés de travaux d'amélioration et de confort ont été estimés à 1 975 773 euros TTC pour le bâtiment D (yc honoraires techniques et autres frais). Compte tenu du montant important de ces travaux et de la stratégie retenue dans ce plan, - consistant à tirer un premier bilan intermédiaire au bout de 3 ans et un bilan final au bout des 5 années afin de s'assurer que l'immeuble prend la direction souhaitée de redressement – il est décidé de réaliser dans ce plan les travaux de remplacement de menuiserie extérieures, de serrureries intérieures et de conformité PMR, pour un montant prévisionnel de travaux s'élevant à 1 187 504 euros TTC (yc honoraires techniques et autres frais).

Compte tenu de la nature des travaux, un reste à charge pour le syndicat secondaire est prévu et estimé à 154 892 euros.

Les travaux d'isolation technique par extérieur en façade, estimés à 788 269 euros TTC (yc honoraires techniques et autres frais) constituent une tranche optionnelle. Ils pourront être réalisés après ce plan de 5 ans, et après avoir tiré un bilan sur la capacité de la copropriété à se redresser, dans un second dispositif d'intervention ou par avenant. Un reste à charge estimé à 102 818 euros s'appliquera au syndicat secondaire.

b) Objectifs et indicateurs

Travaux d'amélioration

c) Mise en œuvre

Pilote : Syndic

Partenaires : Conseil syndical, syndic, copropriétaires, concessionnaire CDC HAC

Financements : ANAH, Métropole, Ville de Marseille

3.4.5 Travaux en parties privatives bâtiment D

a) Descriptif du volet

L'équipe de suivi-animation accompagnera individuellement les copropriétaires du bâtiment D désirant réaliser des travaux dans leur logement, à travers un appui administratif, technique et financier (subventions individuelles et prêts).

Un montant prévisionnel de 220 000 euros TTC a été estimé sur la base de 20 logements dont 5 ARA (Auto Réhabilitation Accompagnée) avec un financement moyen de l'ANAH à 50%.

b) Objectifs et indicateurs

- Lutter contre l'insalubrité et l'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.

c) Mise en œuvre

Pilote : Copropriétaires

Partenaires : Concessionnaire CDC HAC, Syndic, ANAH

Financements : ANAH, copropriétaires

3.5 Accompagner les copropriétaires et les résidents

Le diagnostic social réalisé en 2018 souligne des situations d'occupation diverses et complexes : squats, vacance, une grande majorité de logements locatifs et des situations d'habitat indigne avérées, un taux de rotation élevé, avec des situations différenciées par bâtiment.

Le plan de sauvegarde doit proposer un accompagnement aux occupants et aux copropriétaires bailleurs. L'opérateur dotera l'équipe d'animation d'un travailleur social diplômé. Le travailleur social sera chargé de réaliser des évaluations socio-économiques, d'accompagner les ménages dans leurs démarches liées au logement, et de les orienter vers les services sociaux de droits communs appropriés à leurs besoins.

L'opérateur garantira la confidentialité des informations recueillies.

Les missions d'accompagnement au relogement, assurées par le concessionnaire, sont décrites et financées dans le cadre de la concession d'aménagement.

Ces actions s'inscrivent dans le contexte de la gestion de la phase transitoire avant maîtrise foncière totale pour les bâtiments C, E, F, G, et H et du maintien en copropriété du bâtiment D.

3.5.1 Repérage des situations de fragilité sociale et accès aux droits

a) Descriptif du volet

Le concessionnaire aura pour mission de repérer les situations de fragilité économique et/ou sociale. Ce repérage sera effectué lors des enquêtes socio-économiques et visites de logement, et en assurant une présence sur site régulière. Les occupants pourront également solliciter le travailleur social de l'équipe de suivi-animation lors de permanences ou visites sur site.

Le concessionnaire réalisera des évaluations socio-économiques et renseignera les ménages sur leurs droits et leurs devoirs. Il s'assurera que chaque ménage rencontré ait connaissance de ses droits et des actions à mettre en œuvre

pour y accéder. Le travailleur social de l'opérateur accompagnera les occupants et bailleurs dans leurs démarches liées au logement. Le plan de sauvegarde étant un dispositif temporaire, si besoin, le ménage sera orienté vers les acteurs sociaux du territoire afin de stabiliser un accompagnement social.

Les situations de sur occupation, de squat, d'habitat indigne, d'impayés de charges privatives ou locatives, ou de conflit entre l'occupant et le propriétaire feront l'objet d'une attention particulière. Le travailleur social accompagnera les occupants dans la mise en œuvre de démarches adaptées à la situation et à la volonté du ménage (ouverture de droits à l'AL, FSL, demande de logement social...).

b) Objectifs et indicateurs

- Repérer les ménages en difficultés ;
- Accompagner les ménages les plus fragiles vers un suivi social approprié
- Informer les ménages sur leurs droits et leurs devoirs

c) Mise en œuvre

Pilote : Concessionnaire CDC HAC

Partenaires : CAF, MDS, CCAS, associations intervenant dans le quartier

Financements : Suivi-animation

3.5.2 Aide à la solvabilisation

a) Descriptif de l'action

Le concessionnaire proposera un Accompagnement Educatif Budgétaire (AEB) aux ménages qui le souhaitent.

Cet accompagnement éducatif budgétaire pourra être proposé :

- Aux locataires en situation d'impayés de loyer ou de charges privatives
- Aux propriétaires occupants en situation d'impayés de charges
- Aux propriétaires bailleurs en situation d'impayés de charges

Sous certaines conditions, le Fond Solidarité Logement (FSL) pourra être mobilisé pour les locataires et propriétaires occupants.

Le travailleur social pourra également accompagner les copropriétaires en situation d'impayés de charges dans la négociation d'échéanciers avec le gestionnaire de copropriétés ou dans leurs démarches de ventes amiable le cas échéant.

b) Objectifs et indicateurs

- Solvabiliser les ménages ;
- Assister les copropriétaires au paiement régulier des appels de charges
- Mobiliser les copropriétaires pour le paiement régulier des appels de charges

c) Mise en œuvre

Pilote : Concessionnaire CDC HAC

Partenaires : CAF 13, MDS, CCAS, associations intervenant dans le quartier

Financements : Suivi-animation

3.5.3 Rapports locatifs : information et médiation

a) Description du volet

Le concessionnaire mettra en place des actions d'information destinées aux bailleurs et aux locataires. Les informations sur les droits et les devoirs des bailleurs et des locataires seront transmis dans le cadre des permanences et des actions d'accompagnement sociales individuelles. Il proposera une médiation en cas de conflit entre propriétaire/locataire.

Des actions collectives (campagne d'information, porte-à-porte, ateliers, formations ...) pourront également être mises en place. Leur forme et les thématiques abordées (réparations locatives, paiement des charges, entretien des parties communes...) seront définies par l'opérateur en collaboration avec les partenaires sociaux et associatifs.

b) Objectifs et indicateurs

- Informer les bailleurs et locataires quant aux rapports locatifs et aux obligations et devoirs de chacune des parties ;
- Proposer des médiations en cas de conflits locataire/bailleur
- Débloquer des situations

c) Mise en œuvre

Pilote : Concessionnaire CDC HAC

Partenaires : ADIL, ASMAJ, associations intervenant sur le quartier

Financements : Suivi-animation du PDS

3.5.4 Accompagnement des bailleurs

a) Descriptif du volet

Des actions d'accompagnement spécifiques à destination des bailleurs pourront être mises en place en fonction de leurs difficultés :

- 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.
- Accompagnement des bailleurs à la résorption des situations de logements indignes ou indécents
- Accompagnement des bailleurs dans leurs projets de travaux (aide administrative et financière)

Les éventuelles aides financières individuelles à destination des bailleurs (pour les travaux en parties privatives et en parties communes) pourront être conditionnées à leur engagement de conventionner leur logement, le cas échéant.

b) Objectifs et indicateurs

- Prévenir les situations d'impayés de charges

b) Mise en œuvre

Pilote : Concessionnaire CDC HAC

Partenaires : Ville de Marseille, syndic, CAF 13

Financements : Suivi-animation du PDS

3.5.5 Résorption des logements indignes ou indécents

a) Descriptif du volet

Repérage des logements indignes ou indécents

Le repérage des situations d'habitat indigne ou indécents constituera un axe d'intervention majeur sur toute la durée du Plan de Sauvegarde. Afin d'assurer ce repérage, l'opérateur visitera un maximum de logements en visant l'exhaustivité.

Pour chaque visite réalisée, l'opérateur remplira la fiche « Décence-RSD » et la grille d'insalubrité, et rédigera un rapport synthétique sur l'état du logement et le statut d'occupation. Si la situation d'indécence du logement ou d'habitat indigne est avérée, l'opérateur remplira avec l'occupant une fiche de signalement à transmettre au Pôle Départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI).

Les occupants pourront également s'adresser au travailleur social de l'équipe de suivi-animation lors de permanences afin de leur signaler des situations d'indécence ou d'habitat indigne.

Suivi des signalements

Les signalements recueillis par l'opérateur seront transmis au PDLHI, qui les transmettra aux services municipaux compétents et à la CAF des Bouches-du-Rhône (si l'occupant est bénéficiaire des allocations logement). L'opérateur sera informé des visites réalisées par les services municipaux, l'ARS et la CAF et sera tenu informé des procédures mises en œuvre (mise en demeure, consignation des allocations logement, insalubrité...).

Identification des bailleurs indécents et lien avec le portage ciblé

Le repérage des logements indécents ou indignes pourra être croisé avec les données concernant les impayés afin de cibler les copropriétaires cumulant les difficultés (impayés de charges, état dégradé du logement, etc.) dans la stratégie de portage ciblé.

b) Objectifs et indicateurs

- Nombre de logements visités
- Nombre de signalements transmis au PDLHI
- Aboutissement des signalements : mises en demeure, consignation des aides au logement, prise d'arrêt, déménagement des locataires, réalisation de travaux ...

c) Mise en œuvre

Pilote : Concessionnaire CDC HAC

Partenaires : DDTM 13, CAF 13, Ville de Marseille, Métropole

Financements : Suivi-animation du PDS

3.5.6 Animation d'une démarche partenariale

a) Descriptif du volet

Une « commission sociale » sera organisée et animée par le concessionnaire afin d'évoquer les situations sociales complexes. Cette commission rassemblera tous les partenaires sociaux susceptibles d'intervenir auprès des ménages du Parc Corot et s'appuiera sur la dynamique partenariale déjà existante entre les acteurs (Métropole, Déléguee du Préfet, Centre Social, Justice...) Elle visera à coordonner les interventions et à s'assurer de la cohérence de l'action sociale. Elle permettra également d'évoquer les situations les plus complexes et de rechercher les solutions les plus appropriées pour les ménages concernés.

b) Objectifs et indicateurs

- Assurer un suivi régulier des situations de fragilité sociale
- Favoriser la cohérence et l'efficacité des mesures d'accompagnement social et/ou économique
- Lister les aides et dispositifs mobilisables

c) Mise en œuvre

Pilote : travailleur social de l'opérateur

Partenaires : Maison Départementale de Solidarité (MDS), Caisse d'Allocations Familiales (CAF), Centre communal d'action Sociale (CCAS), ARS, autres associations œuvrant à l'insertion des ménages.

Financement : Suivi-animation du PDS

3.6 Volet urbain et immobilier : inscrire la copropriété dans un projet urbain

3.6.1 Le projet de rénovation urbaine de quartier

a) Descriptif du volet

La copropriété du Parc Corot se situe au sein du périmètre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) du Grand-Saint-Barthélémy-Grand Malpassé. Elaborée dans le cadre d'un protocole de Préfiguration de la Métropole Aix-Marseille-Provence relatif au NPNRU, la convention pluriannuelle de ce projet a été présentée au Comité d'Engagement de l'ANRU le 27 février 2020. L'ANRU et ses partenaires ont rendu un avis favorable sur le projet urbain et la stratégie d'ensemble du quartier. La signature de la convention est prévue dans le courant de l'année 2022. Par ailleurs, un avenant à cette convention est en cours d'élaboration et portera sur un certain nombre d'opérations envisagées sur le quartier.

Les grandes orientations du programme d'aménagement dans le cadre du NPNRU ont été présentées ci-dessus dans le préambule.

c) Objectifs et indicateurs

« Réaliser l'ensemble des études et des travaux de voirie, de viabilisation des parcelles à céder, de réseaux, d'espaces publics et installations diverses. Sur le plan environnemental et énergétique, l'opération doit être exemplaire, notamment pour la gestion des eaux pluviales, les circulations douces, ainsi que la préservation de l'espace boisé au sein du périmètre » comme le précise le traité de concession, en fonction des opérations qui seront validées dans le futur avenant à la convention initiale du NPNRU Grand-Saint-Barthélémy-Grand-Malpassé.

d) Mise en œuvre

Pilote : Concessionnaire CDC HAC

Partenaires : Métropole, Ville de Marseille, ANRU

Financements : ANRU et ses partenaires, concession d'aménagement

3.6.2 Gestion urbaine de proximité (GUP)

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 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. Cette aide n'est pas une aide pour le fonctionnement courant de la copropriété.

La gestion urbaine de proximité (GUP) est une dynamique partenariale, ayant pour objectif d'améliorer le cadre de vie des habitants et usagers du territoire, qu'ils soient propriétaires ou locataires.

La démarche proposée dans ce plan s'inscrit dans la stratégie globale retenue pour le Parc Corot (redressement du bâtiment D et gestion de la phase transitoire avant recyclage des bâtiment E, F, G, et H),

et vise à agir sur les problématiques quotidiennes rencontrées par les occupants, en facilitant la gestion de l'attente, mais également en anticipant les usages au sein de la copropriété à l'issue du dispositif en cours.

La GUP vise à améliorer le quotidien des occupants par des actions concrètes définies selon un diagnostic réalisé avec les partenaires techniques et institutionnels, les habitants et les acteurs locaux du territoire. Ce diagnostic sera régulièrement actualisé. La dynamique s'inscrit ainsi tout au long du processus de transformation urbaine (avant, pendant et après le chantier).

Le secteur de Corot dispose de démarches de Gestion Urbaine de Proximité coordonnées par la Direction Politique de la Ville de la Métropole. Ces démarches s'organisent en lien avec les partenaires locaux (associations, administrateur provisoire, services techniques ...), réunions régulières avec les partenaires du territoire en lien avec le centre social qui organise des commissions cadre de vie, financement de projets d'amélioration de cadre de vie et de chantiers de sur-entretien dans le cadre du contrat de ville qui ont montré leur pertinence.

a) Descriptif du volet

La mise en place d'une démarche de GUP dans le cadre de ce PDS doit faciliter l'adhésion des occupants à la démarche tout en améliorant leur cadre de vie.

Objectifs :

- 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,
- Impliquer les occupants dans une démarche participative et de veille collective,
- Faire remonter les dysfonctionnements de gestion,
- Assurer une veille technique et sociale afin de pérenniser les investissements et améliorer le cadre de vie,
- Diffuser une information claire, concrète et fiable sur le dispositif de plan de sauvegarde

Actions :

- Coordonner les actions entre les différents acteurs dans le cadre du plan de sauvegarde,
- Mettre en œuvre une démarche collective de redressement de la copropriété avec les occupants du bâtiment D, accompagner le développement de projets collectifs, impliquer les occupants dans des démarches collectives autour du cadre de vie,
- Réaliser et coordonner des actions de sensibilisation (jet d'ordures, voitures ventouses, tri sélectif, sensibilisation au bon usage des canalisations dans les parties privatives...),
- Organiser la vie collective durant le dispositif (amélioration de la propreté et des espaces extérieurs, sensibilisation des occupants pour un usage raisonné des espaces communs et une amélioration du vivre ensemble, facilitation des relations entre occupants),
- Réaliser une démarche appuyée de mobilisation habitante, mise en place de porte à porte,
- Informer et communiquer auprès des occupants (propriétaires et locataires), autour des étapes et démarches enclenchées lors du dispositif PDS en cours,
- Adapter les moyens de communication en fonction des besoins relevés, mettre en place des actions de communication et d'orientations adaptées, vulgariser les messages de communication, la barrière de la langue restant un frein important, utiliser des visuels pour la communication,
- Anticiper des actions de communication ponctuelles sur site en lien avec les nuisances du chantier,
- Mobiliser un prestataire pour accompagner la médiation entre le maître d'ouvrage et les occupants autour des travaux en parties communes.

Dans le cadre du projet de Territoire Nord-Est, un collectif dit « cadre de vie » a été mis en place sur le Parc Corot, réunissant l'ensemble des partenaires associatifs et acteurs sociaux qui interviennent sur la copropriété. Ce collectif, animé par le Centre Social Saint-Just et appuyé techniquement par les équipes de la Politique de la Ville, vise à échanger, coordonner ou penser les actions menées sur le Parc Corot dans le but de répondre aux problématiques sociales et urbaines du site.

Afin de poursuivre cette démarche partenariale, tout en la coordonnant au dispositif du plan de sauvegarde, le concessionnaire participera aux réunions du « Collectif Cadre de Vie »

Des commissions cadre de vie seront mises en place dans le cadre du plan de sauvegarde. C'est lors de ces commissions que seront ciblées et suivies les actions de la GUP à mettre en œuvre dans le cadre de plan de sauvegarde.

L'opérateur désigné dans le cadre du suivi-animation, le concessionnaire CDC Habitat Action Copropriétés, fera le lien entre le plan de sauvegarde et les actions menées au titre de la GUP.

La GUP pourra également permettre la mise en œuvre d'une démarche de concertation avec les habitants pour l'aménagement des espaces extérieurs.

Par ailleurs, un projet de gestion est prévu dans le cadre du NPNRU. Ainsi, les démarches de GUP mise en œuvre dans le cadre du plan de sauvegarde seront à relier au projet de gestion qui devra être élaboré dans le cadre du NPNRU.

b) Objectifs et indicateurs

- Améliorer le cadre de vie des occupants
- Anticiper les usages sur les bâtiments et les espaces extérieurs
- Sensibiliser à un usage respectueux des parties communes et espaces extérieurs

c) Mise en œuvre

Pilote : Métropole (Politique de la Ville)

Partenaires : Concessionnaire CDC HAC, Ville de Marseille, syndicat des copropriétaires, locataires, acteurs locaux

Financements : ANAH, Métropole, suivi-animation PDS

Article 4. Financement de l'opération et engagements complémentaires

Le montant total prévisionnel des actions couvertes par ce plan s'élève à 7 448 553 euros TTC dont :

- 4 445 443 euros TTC de dépenses de travaux (yc honoraires techniques, assurances dommage ouvrage et diagnostics techniques nécessaires) en parties communes pour les bâtiments DEFGH,
- 220 000 euros TTC de dépenses prévisionnelles de travaux en parties privatives pour le bâtiment D
- 285 500 TTC euros d'aide à la gestion
- 1 332 000 euros TTC d'ingénierie recouvrant les missions de suivi animation, d'expertises techniques et de coordonnateur de PDS)
- 1 155 600 euros TTC de dépenses relatives à la Gestion Urbaine de Proximité

Pour information, sont présentées une estimation de travaux d'améliorations pour le bâtiment D à envisager dans une phase optionnelle à l'issue de ce plan (avenant ou second dispositif) pour un montant de 788 269 euros TTC.

Les participations des différents financeurs ont été calculées selon les règles de financement propre à chacun d'entre eux (à l'exception du financement de la Banque des Territoires qui est un montant forfaitaire). Le tableau récapitulatif, présenté ci-dessous, affiche par souci de simplification, les taux des financeurs par rapport aux montants estimés TTC.

Un tableau de financement détaille figurant en annexe présente les bases et assiettes de financement de chaque financeur par postes de dépenses.

AE - PDS Corot consolidation			ANAH		Métropole AMP		Ville de Marseille		CD13		Banque des Territoires		Copropriétaires	
Postes de dépenses (en euros)	Total HT	TOTAL TTC (yc hon. Tech et DO pour Travaux)	Part total TTC	Montant participation	Part total TTC	Montant participation	Part total TTC	Montant participation	Part total TTC	Montant participation	Part total TTC	Montant participation forfaitaire	Part total TTC	Reste à charge (D uniquement)
Travaux en parties communes (DEFGH)	3 459 195	4 455 443	76%	3 374 930	14%	637 390	5%	235 066	1%	53 165			3%	154 892
Travaux parties privatives (D)	200 000	220 000	45%	100 000									55%	120 000
Aide à la Gestion	285 500	285 500	100%	285 500										
Ingénierie	1 110 000	1 332 000	42%	555 000	34%	457 000	13%	170 000			11%	150 000		
GUP	963 000	1 155 600	42%	481 500	29%	337 050	29%	337 050						
Total	6 017 695	7 448 543	64%	4 796 930	19%	1 431 440	10%	742 116	1%	53 165	2%	150 000	4%	274 892

Bâtiment D Phase 2 optionnelle - Travaux d'amélioration en PC (Isolation thermique par ext.)	612 010	788 269	65%	514 088	17%	137 090	4%	34 273					13%	102 818
--	---------	---------	-----	---------	-----	---------	----	--------	--	--	--	--	-----	---------

4.1 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)

Le Parc Corot a déjà fait l'objet d'une première phase de travaux urgents réalisés dans le cadre de la phase d'élaboration du PDS. Ces travaux ont été financés par l'Anah dans le cadre du PIC à taux dérogatoire de 100% du montant HT des études et des travaux. Or, il est depuis apparu que d'autres désordres touchant à la sécurité du bâti ainsi qu'à la sécurité et à la salubrité des habitants nécessitaient la mise en œuvre d'une seconde tranche de travaux d'urgence dans les bâtiments D, E, F, G et H. Ces travaux seront financés dans les mêmes conditions que les précédents sur la base d'un **engagement rectificatif** des premières subventions obtenues. Ils devront être réalisés dans les 5 années qui suivent cet engagement.

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

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

Les 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).

Sur la base du plan de financement prévisionnel, présenté dans l'annexe 1, l'Anah s'engage à verser une subvention prévisionnelle de 4 796 930 euros pour la durée de ce plan de sauvegarde et une subvention optionnelle de 514 088 euros à l'issue des 5 années dans un second dispositif (ou avenant).

Montants prévisionnels - détail du calcul de la subvention Anah

En euros

ANAH - AE prévisionnelles		Rappel règle de calcul de financement	Base de financement retenue	Taux appliqué sur base	Subvention ANAH
Aide aux SDC sur Travaux	Travaux EFGH - Maintien sécurité bâti	100% travaux HT yc hono. Tech et ADO (engagement rectificatif)	453 018	100%	453 018
	Travaux EFGH - Maintien sécurité incendie	100% travaux HT yc hono. Tech et ADO (engagement rectificatif)	740 152	100%	740 152
	Travaux EFGH - Maintien salubrité	50% travaux HT yc hono. Tech et ADO + (x+x)	1 054 357	83%	869 844
	Travaux D - Maintien sécurité bâti	100% travaux HT yc hono. Tech et ADO (engagement rectificatif)	85 680	100%	85 680
	Travaux D - Maintien sécurité incendie	100% travaux HT yc hono. Tech et ADO (engagement rectificatif)	184 464	100%	184 464
	Travaux D - Maintien salubrité	50% travaux HT yc hono. Tech et ADO + (x+x)	324 016	83%	267 313
	Travaux D - Travaux d'amélioration en PC (Menuiseries + PMR peintures PC)	50% travaux HT yc hono. Tech et ADO + (x+x)	1 032 612	75%	774 459
	Total Travaux en parties communes				
Aides individuelles travaux	Travaux D - Travaux en parties privatives (assiette de 20 logements) dont 5 ARA	estimation 50% HT	200 000	50%	100 000
Total Travaux					3 474 930
Aide à la gestion	Aide au redressement à la gestion (SDC D E F G & H)	montant plafond	285 500	100%	285 500
Gestion Urbaine de Proximité (GUP)		50% HT	963 000	50%	481 500
Aide à l'ingénierie	Suivi-animation	50% HT	800 000	50%	400 000
	Coordonnateur de PDS	50% HT	150 000	50%	75 000
	Expertises complémentaires	50% HT	160 000	50%	80 000
TOTAL à financer					4 796 930
Phase optionnelle à engager à l'issue de ce plan	Bâtiment D Phase 2 optionnelle - Travaux d'amélioration en PC (Isolation thermique par ext.)	50% travaux HT yc hono. Tech et ADO + (x+x)	685 451	75%	514 088

Répartition prévisionnelle pluriannuelle de la subvention ANAH

En euros

ANAH - AE prévisionnelles		Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Subvention ANAH
Aide aux SDC sur Travaux	Travaux EFGH - Maintien sécurité bâti	40 000	226 509	186 509			453 018
	Travaux EFGH - Maintien sécurité incendie	60 000	370 076	310 076			740 152
	Travaux EFGH - Maintien salubrité		217 461	217 461	217 461	217 461	869 844
	Travaux D - Maintien sécurité bâti		42 840	42 840			85 680
	Travaux D - Maintien sécurité incendie		92 232	92 232			184 464
	Travaux D - Maintien salubrité		66 828	66 828	66 828	66 828	267 313
	Travaux D - Travaux d'amélioration en PC (Menuiseries + PMR peintures PC)				387 230	387 230	774 459
Total Travaux en parties communes		100 000	1 015 946	915 946	671 519	671 519	3 374 930
Aides individuelles travaux	Travaux D - Travaux en parties privatives (assiette de 20 logements) dont 5 ARA		25 000	25 000	25 000	25 000	100 000
Total Travaux		100 000	1 040 946	940 946	696 519	696 519	3 474 930
Aide à la gestion	Aide au redressement à la gestion (SDC D E F G & H)	57 100	57 100	57 100	57 100	57 100	285 500
Gestion Urbaine de Proximité (GUP)		96 300	96 300	96 300	96 300	96 300	481 500
Aide à l'ingénierie	Suivi-animation	80 000	80 000	80 000	80 000	80 000	400 000
	Coordonnateur de PDS	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	75 000
	Expertises complémentaires		20 000	20 000	20 000	20 000	80 000
TOTAL à financer		348 400	1 309 346	1 209 346	964 919	964 919	4 796 930
Phase optionnelle à engager à l'issue de ce plan	Bâtiment D Phase 2 optionnelle - Travaux d'amélioration en PC (isolation thermique par ext.)						514 088

Seront prises en compte les effets des délibérations suivantes du CA de l'Anah :

- Conseil d'administration du 4/12/2019

- Délibération n° 2019 - 37 : Régime d'aides applicable aux propriétaires occupants (article R.321-12, I, 2° du CCH) et aux personnes assurant la charge effective des travaux pour leurs ascendants ou descendants propriétaires occupants (article R. 321-12, I, 3° du CCH)
- Délibération n° 2019 - 38 : Régime d'aides applicable aux propriétaires bailleurs et aux autres bénéficiaires mentionnés au 1° du I de l'article R.321- 12 du CCH, ainsi qu'aux organismes agréés mentionnés au 6° du I de l'article R.321-12 du CCH
- Délibération n° 2019 - 39 : Régime d'aides applicables aux locataires (article R. 321-12, I, 5° du CCH)
- Délibération n° 2019 - 42 : Régime d'aides applicables aux syndicats des copropriétaires (article R.321-12, I, 7° et 8° du CCH)
- Délibération n° 2019 - 43 : Régime d'aides applicable aux syndicats des copropriétaires de copropriétés présentant des signes de fragilité
- Délibération n° 2019 - 44 : Financement des travaux réalisés en auto réhabilitation
- Conseil d'administration du 4/12/2019 : sans objet

4.2 Financement de la collectivité territoriale maître d'ouvrage – MAMP

Sur la base du plan de financement prévisionnel, présenté dans l'annexe 1, la Métropole Aix-Marseille-Provence s'engage à verser une subvention prévisionnelle de 1 431 440 euros pour la durée de ce plan de sauvegarde et une subvention optionnelle de 137 090 euros à l'issue des 5 années dans un second dispositif (ou avenant).

En ce qui concerne les travaux, la Métropole Aix-Marseille-Provence s'engage à accorder **une subvention aux syndicats des copropriétaires de 637 390 euros** sur la période de ce PDS, et de 137 090 euros dans une phase optionnelle après les 5 années de ce plan, réparties de la manière suivante :

- Prise en charge du reste à charge pour les travaux de maintien de la sécurité et du risque incendie des bâtiments D, E, F, G, H, après les participations de l'ANAH, de la Ville de Marseille et du Conseil Général. Selon le plan de financement prévisionnel retenu, cette règle revient engager une participation de la Métropole de 53 870 euros pour les travaux de maintien de sécurité du bâti (bâtiments D et EFGH) soit 9% du montant TTC et de 39 296 euros pour les travaux de sécurité incendie (bâtiments D et EFGH) soit 4% du montant TTC.
- 25% de la base subventionnable ANAH (travaux HT yc honoraires techniques) pour les travaux de maintien de la salubrité des bâtiments D, E, F, G, H, soit un montant de 337 701 euros. Cette participation représente 21% du montant total TTC.
- 20% de la base subventionnable ANAH (travaux HT yc honoraires techniques) pour les travaux d'amélioration en parties communes du bâtiment D faisant partie de la tranche ferme engagée sur les 5 années de ce plan ; soit un montant de 206 522 euros. Cette participation représente 17% du montant total TTC.
- *Phase optionnelle travaux amélioration du bâtiment D : la Métropole s'engage à verser 20% de la base subventionnable ANAH (travaux HT yc honoraires techniques) ; soit une subvention de 137 090 euros (17% du montant total TTC). Cette phase pourra être engagée à l'issue de ce plan en fonction des enseignements tirés du bilan final de ce plan de sauvegarde.*

En ce qui concerne l'ingénierie, la Métropole s'engage à financer un montant de **457 000 euros** réparti de la manière suivante :

- 339 000 euros pour la mission de mission de suivi-animation soit le reste charge après les financements de l'Anah, de la Ville et de la Banque de Territoires. Ce montant équivaut à 35% du coût total TTC prévisionnel de la mission ;
- 62 000 euros pour la mission de coordonnateur de PDS soit le reste charge après les financements de l'Anah et de la Ville. Ce montant équivaut à 48% du coût total TTC prévisionnel de la mission ;
- 56 000 euros pour les missions d'expertises complémentaires à mener, soit 50% du reste à charge (à égalité avec la Ville) après participation de l'ANAH. Ce montant équivaut à 29% du coût total TTC prévisionnel de ces missions.

Enfin, **concernant la Gestion Urbaine de Proximité**, la Métropole s'engage à financer **337 050 euros** soit 50% du reste à charge (à égalité avec la Ville) après participation de l'ANAH.

Montants prévisionnels - détail du calcul de la subvention Métropole

En euros

MAMP - AE prévisionnelles		Rappel règle de calcul de financement	Base de financement retenue	Taux appliqué sur base	Subvention Métropole	Pour information Tx financement/ total TTC
Aide aux SDC sur Travaux	Travaux EFGH et SP - Maintien sécurité bâti	Reste à charge après Financement Anah et Ville	520 970		45 302	9%
	Travaux EFGH et SP - Maintien sécurité incendie	Reste à charge après Financement Anah, Ville et CD13	851 175		31 456	4%
	Travaux EFGH et SP - Maintien salubrité	25% travaux HT yc hono. Tech et ADO	1 054 357	25%	258 317	21%
	Travaux D - Maintien sécurité bâti	Reste à charge après Financement Anah et Ville	85 680		8 568	9%
	Travaux D - Maintien sécurité incendie	Reste à charge après Financement Anah, Ville et CD13	184 464		7 840	4%
	Travaux D - Maintien salubrité	25% travaux HT yc hono. Tech et ADO	324 016	25%	79 384	21%
	Travaux D - Travaux d'amélioration en PC (Menuiseries + PMR peintures PC)	20% travaux HT yc hono. Tech et ADO	1 032 612	20%	206 522	17%
Total Travaux en parties communes					637 390	14%
Gestion Urbaine de Proximité (GUP)		50% du reste à charge après financement ANAH	1 155 600		337 050	29%
Aide à l'ingénierie	Suivi-animation	Reste à charge après financement Anah, Ville, BdT	960 000		339 000	35%
	Coordonnateur de PDS	Reste à charge après financement Anah, Ville	180 000		62 000	34%
	Expertises complémentaires	50% du reste à charge après financement ANAH	160 000		56 000	29%
TOTAL à financer					1 431 440	19%
Phase optionnelle à engager à l'issue de ce plan	Bâtiment D Phase 2 optionnelle - Travaux d'amélioration en PC (Isolation thermique par ext.)	20% travaux HT yc hono. Tech et ADO	685 451	20%	137 090	17%

Répartition prévisionnelle pluriannuelle de la subvention Métropole

En euros

MAMP - AE prévisionnelles		Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Subvention Métropole	Pour information Tx financement/ total TTC
Aide aux SDC sur Travaux	Travaux EFGH et SP - Maintien sécurité bâti	4 000	22 651	18 651			45 302	9%
	Travaux EFGH et SP - Maintien sécurité incendie	3 000	15 728	12 728			31 456	4%
	Travaux EFGH et SP - Maintien salubrité		64 579	64 579	64 579	64 579	258 317	21%
	Travaux D - Maintien sécurité bâti		4 284	4 284			8 568	9%
	Travaux D - Maintien sécurité incendie		3 920	3 920			7 840	4%
	Travaux D - Maintien salubrité		19 846	19 846	19 846	19 846	79 384	21%
	Travaux D - Travaux d'amélioration en PC (Menuiseries + PMR peintures PC)				103 261	103 261	206 522	17%
Total Travaux en parties communes		7 000	131 008	124 008	187 687	187 687	637 390	14%
Gestion Urbaine de Proximité (GUP)		67 410	67 410	67 410	67 410	67 410	337 050	29%
Aide à l'ingénierie	Suivi-animation	67 800	67 800	67 800	67 800	67 800	339 000	35%
	Coordonnateur de PDS	12 400	12 400	12 400	12 400	12 400	62 000	34%
	Expertises complémentaires		14 000	14 000	14 000	14 000	56 000	29%
TOTAL à financer		154 610	292 618	285 618	349 297	349 297	1 431 440	19%
Phase optionnelle à engager à l'issue de ce plan	Bâtiment D Phase 2 optionnelle - Travaux d'amélioration en PC (Isolation thermique par ext.)						137 090	17%

4.3 Financement par la Ville de Marseille

Sur la base du plan de financement prévisionnel, présenté dans l'annexe 1, la Ville de Marseille s'engage à verser une subvention prévisionnelle de 742 116 euros pour la durée de ce plan de sauvegarde et une subvention optionnelle de 34 273 euros à l'issue des 5 années dans un second dispositif (ou avenant).

En ce qui concerne les travaux, la Ville de Marseille s'engage à accorder une subvention aux syndicats des copropriétaires de **235 066 euros** sur la période de ce PDS, et de 34 273 euros dans une phase optionnelle après les 5 années de ce plan, réparties de la manière suivante :

- 5% de la base subventionnable ANAH (travaux HT yc honoraires techniques) pour les travaux de maintien de la sécurité et du risque incendie des bâtiments D, E, F, G et H ; soit un montant de 73 166 euros. Cette participation représente 4% du montant total TTC.
- 8% de la base subventionnable ANAH (travaux HT yc honoraires techniques) pour les travaux de maintien de la salubrité des bâtiments D, E, F, G, H, soit un montant de 110 270 euros. Cette participation représente 7% du montant total TTC.
- 5% de la base subventionnable ANAH (travaux HT yc honoraires techniques) pour les travaux d'amélioration en parties communes du bâtiment D faisant partie de la tranche ferme engagée sur les 5 années de ce plan ; soit un montant de 51 631 euros. Cette participation représente 17% du montant total TTC.
- *Phase optionnelle travaux amélioration du bâtiment D : la Ville de Marseille s'engage à verser 5% de la base subventionnable ANAH (travaux HT yc honoraires techniques) ; soit une subvention de 34 273 euros (4% du montant total TTC). Cette phase pourra être engagée à l'issue de ce plan en fonction des enseignements tirés du bilan final de ce plan de sauvegarde.*

En ce qui concerne l'ingénierie, la Ville de Marseille s'engage à financer un montant de **170 000 euros** réparti de la manière suivante :

- 96 000 euros pour la mission de mission de suivi-animation soit 10% du montant TTC;
- 18 000 euros pour la mission de coordonnateur de PDS soit 10% du montant TTC ;
- 56 000 euros pour les missions d'expertises complémentaires à mener, soit 50% du reste à charge (à égalité avec la Métropole) après participation de l'ANAH. Ce montant équivaut à 29% du coût total TTC prévisionnel de ces missions.

Enfin, **concernant la Gestion Urbaine de Proximité**, la Ville de Marseille s'engage à financer **337 050 euros** soit 50% du reste à charge (à égalité avec la Métropole) après participation de l'ANAH.

Montants prévisionnels - détail du calcul de la subvention Ville de Marseille

En euros

Ville de Marseille - AE prévisionnelles		Rappel règle de calcul de financement	Base de financement retenue	Taux appliqué sur base	Subvention Ville
Aide aux SDC sur Travaux	Travaux EFGH - Maintien sécurité bâti	5% travaux HT yc hono. Tech et ADO	453 018	5%	22 651
	Travaux EFGH - Maintien sécurité incendie	5% travaux HT yc hono. Tech et ADO	740 152	5%	37 008
	Travaux EFGH - Maintien salubrité	8% travaux HT yc hono. Tech et ADO	1 054 357	8%	84 349
	Travaux D - Maintien sécurité bâti	5% travaux HT yc hono. Tech et ADO	85 680	5%	4 284
	Travaux D - Maintien sécurité incendie	5% travaux HT yc hono. Tech et ADO	184 464	5%	9 223
	Travaux D - Maintien salubrité	8% travaux HT yc hono. Tech et ADO	324 016	8%	25 921
	Travaux D - Travaux d'amélioration en PC (Menuiseries + PMR peintures PC)	5% travaux HT yc hono. Tech et ADO	1 032 612	5%	51 631
Total Travaux en parties communes					235 066
Gestion Urbaine de Proximité (GUP)		50% du reste à charge après financement ANAH	1 155 600		337 050
Aide à l'ingénierie	Suivi-animation	10% du TTC	960 000	10%	96 000
	Coordonnateur de PDS	10% du TTC	180 000	10%	18 000
	Expertises complémentaires	50% du reste à charge après financement ANAH	192 000		56 000
TOTAL à financer					742 116
Phase optionnelle à engager à l'issue de ce plan	Bâtiment D Phase 2 optionnelle - Travaux d'amélioration en PC (Isolation thermique par ext.)	5% travaux HT yc hono. Tech et ADO	685 451	5%	34 273

Répartition prévisionnelle pluriannuelle de la subvention Ville de Marseille

En euros

Ville de Marseille - AE prévisionnelles		Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Subvention Ville	Pour information Tx financement/ total TTC
Aide aux SDC sur Travaux	Travaux EFGH - Maintien sécurité bâti	2 000	11 325	9 325			22 651	4%
	Travaux EFGH - Maintien sécurité incendie	3 000	18 504	15 504			37 008	4%
	Travaux EFGH - Maintien salubrité		21 087	21 087	21 087	21 087	84 349	7%
	Travaux D - Maintien sécurité bâti		2 142	2 142			4 284	4%
	Travaux D - Maintien sécurité incendie		4 612	4 612			9 223	4%
	Travaux D - Maintien salubrité		6 480	6 480	6 480	6 480	25 921	7%
	Travaux D - Travaux d'amélioration en PC (Menuiseries + PMR peintures PC)				25 815	25 815	51 631	4%
Total Travaux en parties communes		5 000	64 150	59 150	53 383	53 383	235 066	5%
Gestion Urbaine de Proximité (GUP)		67 410	67 410	67 410	67 410	67 410	337 050	29%
Aide à l'ingénierie	Suivi-animation	19 200	19 200	19 200	19 200	19 200	96 000	10%
	Coordonnateur de PDS	3 600	3 600	3 600	3 600	3 600	18 000	10%
	Expertises complémentaires		14 000	14 000	14 000	14 000	56 000	29%
TOTAL à financer		95 210	168 360	163 360	157 593	157 593	742 116	10%
Phase optionnelle à engager à l'issue de ce plan	Bâtiment D Phase 2 optionnelle - Travaux d'amélioration en PC (Isolation thermique par ext.)						34 273	4%

4.4 Financements du Conseil Départemental

Sur la base du plan de financement prévisionnel, présenté dans l'annexe 1, le Conseil Départemental s'engage à accorder une subvention aux syndicats des copropriétaires de 53 165 euros, soit 5% du montant des travaux TTC (yc honoraires techniques) de maintien de la sécurité incendie dans les parties communes.

Montants prévisionnels - détail du calcul de la subvention du Conseil Départemental

En euros

Conseil Départemental des Bouches-du-Rhône (AE prévisionnelles)		Rappel règle de calcul de financement	Base de financement retenue	Taux appliqué sur base	Subvention CD13
Aide aux SDC sur Travaux	Travaux EFGH et SP - Maintien sécurité incendie	5% du montant TTC des travaux subventionables (yc honoraires techniques)	851 175	5%	42 559
	Travaux D - Maintien sécurité incendie		212 134	5%	10 607
Total Travaux en parties communes					53 165
TOTAL à financer					53 165

Répartition prévisionnelle pluriannuelle de la subvention du Conseil Départemental

En euros

Conseil Départemental des Bouches-du-Rhône (AE prévisionnelles)		Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Subvention CD13
Aide aux SDC sur Travaux	Travaux EFGH et SP - Maintien sécurité incendie		21 279	21 279			42 559
	Travaux D - Maintien sécurité incendie		5 303	5 303			10 607
Total Travaux en parties communes		0	26 583	26 583	0	0	53 165
TOTAL à financer		0	26 583	26 583	0	0	53 165

4.5 Banque des territoires

La Banque des Territoires s'engage à contribuer au financement pour un montant forfaitaire de 150 000 euros sur l'ensemble du plan, se décomposant de la manière suivante :

- Suivi-animation du PDS à hauteur forfaitaire de 25 000 euros par an, soit 125 000 euros sur l'ensemble du plan,
- Coordonnateur de PDS pour 5 000 euros par an, soit 25 000 sur l'ensemble du plan.

En euros

Banque des territoires (AE prévisionnelles)		Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
Aide à l'ingénierie	Suivi-animation	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	125 000
	Coordonnateur de PDS	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	25 000
TOTAL à financer		30 000	150 000				

Article 5. Engagements des autres partenaires du Plan de sauvegarde

Pour les syndicats secondaires des bâtiments E, F, G, H et le syndicat principal, le montage financier sur lequel les partenaires se sont engagé, permet de garantir un reste à charge nul.

Pour le syndicat secondaire du bâtiment D, le montant prévisionnel restant à charge est également nul pour les travaux de maintien de la sécurité du bâti, du risque incendie, de maintien de la salubrité et pour toutes les actions d'ingénierie. En revanche, pour les travaux dits d'amélioration en partie communes, ce montant prévisionnel s'élève à 154 892 euros soit 13% du montant prévisionnel TTC.

Pour la phase optionnelle travaux amélioration du bâtiment D : un reste à charge prévisionnel de 102 818 euros est à prévoir (soit 13% du montant prévisionnel TTC). Cette phase pourra être engagée à l'issue de ce plan en fonction des enseignements tirés du bilan final de ce plan de sauvegarde.

En euros

Syndicat secondaire du bâtiment D		Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total TTC
Aide au SDC sur Travaux	Travaux D - Maintien sécurité bâti		0	0			0
	Travaux D - Maintien sécurité incendie		0	0			0
	Travaux D - Maintien salubrité		0	0	0	0	0
	Travaux D - Travaux d'amélioration en PC (Menuiseries + PMR peintures PC)				77 446	77 446	154 892
Total à financer pour le syndicat secondaire		0	0	0	77 446	77 446	154 892

Phase optionnelle à engager à l'issue de ce plan	Bâtiment D Phase 2 optionnelle - Travaux d'amélioration en PC (Isolation thermique par ext.)	102 818
--	--	---------

Pour les travaux en parties privatives dans les logements du bâtiment D, les financements sont de droit communs, sur la base de dossier individuels pour les copropriétaires souhaitant s'engager dans la démarche. Pour rappel le taux de subvention de l'ANAH accordé individuellement au copropriétaire est compris dans une fourchette de 45% à 60% du montant HT des travaux (honoraires techniques compris), le reste à charge incombant au copropriétaire.

L'administrateur judiciaire des bâtiments EFGH et du syndicat principal, et le syndic du bâtiment D s'engagent à :

- Prendre acte en assemblée générale de la présente convention de plan de sauvegarde, dans un délai de 6 mois après qui suivront l'arrêté préfectoral. Si nécessaire, des assemblées générales extraordinaires seront convoquées,
- 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.
- Respecter la présente convention (mission de maîtrise d'ouvrage, mise en place de traitement des impayés, toutes missions et engagements nécessaires à la mise en œuvre du plan de sauvegarde),
- Permettre l'action de la collectivité publique en l'invitant à participer aux différentes réunions d'assemblée générale traitant du plan de sauvegarde et en lui remettant une copie des procès-verbaux correspondants,
- Communiquer sur les charges et mettre en place des échéanciers lorsque cela est possible

Pour mémoire : (CCH Art. L615-4-2)

« Le syndic met à la disposition du représentant de l'État 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. »

Plus spécifiquement le syndic secondaire du bâtiment D s'engage à :

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

Article 6. Pilotage et évaluation

6.1 Conduite de l'opération et pilotage de l'opération

6.1.1 Pilotage du Préfet

Le Préfet ou son représentant préside ou co-préside la commission du plan de sauvegarde prévue dans la phase de mise en œuvre. 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.

6.1.2 Mission du maître d'ouvrage

La Métropole Aix-Marseille-Provence, maître d'ouvrage, est chargée de piloter l'opération, de veiller au respect de la présente convention et à la bonne coordination des différents partenaires. Le maître d'ouvrage s'assurera par ailleurs de la bonne exécution par le prestataire du suivi animation.

6.1.3 Instances de pilotage

La commission de suivi

Une commission de suivi du Plan de Sauvegarde présidée par le Préfet ou son représentant, est instituée pour une durée de 5 ans, par arrêté préfectoral. Elle réunit la collectivité maître d'ouvrage, les services de l'Etat local, les collectivités territoriales concernées ou partenaires, les partenaires institutionnels, l'administrateur provisoire et le syndic.

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.

Le comité de pilotage

Le comité de pilotage fait le point sur l'évolution de la mise en œuvre du Plan de Sauvegarde, en contrôlant les missions de l'opérateur et le respect des engagements des partenaires. Il constitue l'organe de coordination des actions et du partenariat. Il réunit la collectivité maître d'ouvrage, les services de l'Etat local, les collectivités territoriales concernées ou partenaires et les partenaires institutionnels.

Le comité technique

Il est l'organe de coordination opérationnelle des actions et du partenariat. Il se réunit à minima 3 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 et l'opérateur de suivi-animation. 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 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 préétablis en amont, peuvent être aussi des courriers d'alerte du non-respect des engagements d'un des partenaires de l'opération.

Les membres des instances de gestion des copropriétés peuvent solliciter le 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.

6.2 Suivi-animation de l'opération

Conformément au traité de concession, le suivi-animation du Plan de Sauvegarde est assuré par le concessionnaire CDC HAC.

Le concessionnaire devra assurer le suivi-animation des Plans de Sauvegarde sur l'ensemble de la copropriété du Parc Corot (syndicat principal et syndicats secondaires) pour faciliter leur redressement.

L'opérateur/concessionnaire assurera l'ensemble des missions décrites dans la présente convention. Il sera également chargé de l'évaluation quantitative et qualitative des résultats de l'opération. Le concessionnaire se rapprochera de la délégation locale de l'Anah pour fixer leurs relations dans le cadre de l'instruction des dossiers. Les missions porteront notamment sur :

- La mise en place d'actions de conseil et d'accompagnement du syndicat et des résidents en vue de favoriser, le redressement financier et l'amélioration de la gestion, maîtriser les charges de copropriété, participer à la résolution des difficultés sociales des copropriétaires et locataires,
- Le suivi social des ménages et la coordination des actions à mener avec les partenaires sociaux en réalisant dans un premier temps les évaluations sociales,
- Le relais de l'information auprès des résidents, des nouveaux acquéreurs, du réseau associatif,
- L'identification et le suivi des situations avérées de logements indécents et indignes, en coordination avec les partenaires concernés,
- Le suivi de la mise en œuvre du programme de travaux en lien avec le syndicat et l'administrateur provisoire
- Le montage, la transmission et le suivi des demandes de subventions et prêts jusqu'au solde en parallèle d'un conseil personnalisé aux copropriétaires, relativement aux travaux en parties communes et privatives,
- L'accompagnement des copropriétaires les plus fragiles dans la recherche d'aides spécifiques et supplémentaires,
- Le suivi et le respect de la programmation financière établie dans le présent plan,
- La mobilisation du préfinancement des subventions publiques,

- Les actions de communication et de conseil en direction du syndicat et de ses instances représentatives,
- Les actions d'information et de formation auprès des copropriétaires et de l'administrateur provisoire,
- Le pilotage de la mise en œuvre partenariale, le suivi permanent de l'avancement du Plan sous l'autorité du coordonnateur,
- La production de bilans selon les modalités du cahier des charges de sa mission,
- Le concessionnaire s'attachera à coordonner son action avec l'ensemble des partenaires, notamment :
 - o Les conseils syndicaux, l'administrateur provisoire et le maître d'œuvre de la copropriété,
 - o Les services compétents des collectivités,
 - o Les services instructeurs des demandes de subventions,
 - o Les services en charge des procédures coercitives,
 - o Les services en charge du projet de renouvellement urbain
 - o Les acteurs du secteur social,
 - o Les acteurs intervenant dans l'acquisition de logements,
 - o Le cas échéant, d'autres structures intervenant sur des thématiques spécifiques (ADIL...).

6.3 Evaluation et suivi des actions engagées

La présente convention doit permettre d'atteindre les objectifs généraux. Les objectifs seront suivis grâce aux indicateurs de résultats, notamment sociologiques et financiers, qui seront définis pour chaque volet. Les indicateurs devront être validés par le coordonnateur et les instances de pilotage (DDTM et maître d'ouvrage).

6.3.1 Indicateurs de suivi des objectifs

Le suivi des actions engagées sera observé via les indicateurs suivants :

- L'état d'avancement des actions de suivi animation,
- L'évolution des indicateurs financiers et économiques de la copropriété,
- L'évolution de la composition du syndicat des copropriétaires,
- Le nombre de ménages bénéficiant d'un suivi et la nature de l'accompagnement social,
- L'analyse du fonctionnement des copropriétés (taux participation AG, décisions prises, etc...),
- Le volume et la nature des travaux engagés,
- Le volume des aides mobilisées,
- Les financements complémentaires engagés,
- Le nombre de lots acquis par le concessionnaire par bâtiment

6.3.2 Bilan à mi étape et évaluation finale

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

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

Bilan 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.

Pour le bâtiment D, si ce bilan intermédiaire présente des indicateurs favorables à la poursuite d’un redressement et au maintien sous le statut de la copropriété, la copropriété pourra s’inscrire dans la poursuite du plan de sauvegarde :

- Poursuite de l’accompagnement des instances de gestion et des occupants,
- Poursuite de l’incitation et de l’accompagnement des propriétaires qui souhaiteraient engager des travaux en parties privatives dans le cadre du droit commun,
- Poursuite des actions de gestion urbaine de proximité,

Si le bilan intermédiaire révèle que la copropriété ne se retrouve pas, malgré l’accompagnement engagé, en situation de se redresser durablement, les partenaires pourront envisager une appropriation publique visant à recycler la copropriété.

Bilan final et évaluation du plan de sauvegarde :

Sous la responsabilité du maître d’ouvrage, un bilan final du programme sous forme de rapport doit être présenté au comité de pilotage et à la commission de suivi du plan de sauvegarde en fin de mission. Les différents aspects du redressement et de la gestion de la copropriété sont présentés.

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

En cas de souhait de proroger un plan de sauvegarde, il est rappelé qu’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.

Article 7. Communication

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

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

Modalités de communication ANAH

Le logo de l'Anah en quadrichromie, la mention de son numéro (0 808 800 700 service gratuit +prix appel) 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 ». Le syndicat de copropriétaire a l'obligation d'afficher sur le panneau du chantier le logo de l'Anah ainsi que les financements accordés par l'Anah.

Lors des réunions d'information destinées à présenter les financements, l'équipe de suivi 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.

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.

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

8.1 Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une durée de 5 ans à compter de sa date d'approbation par arrêté préfectoral. Elle portera ses effets pour les demandes auprès des services instructeurs des aides de l'Anah à compter de cette même date.

8.2 Révision et/ou résiliation de la convention

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

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

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

Article 9. 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 syndic a l'obligation de présenter la convention à l'assemblée générale des copropriétaires dans les six mois à compter la date de la signature de l'arrêté de plan de sauvegarde par le Préfet.

Fait en 7 exemplaires à Marseille, le

Pour l'État,

Pour le maître d'ouvrage, la Métropole Aix-Marseille-Provence,

Pour la Ville de Marseille,

Pour l'Anah,

Pour le Conseil Départemental des Bouches du Rhône,

Pour la Banque des territoires

Pour CDC Habitat Action Copropriétés

ANNEXES

Annexe 1 - Tableau de financement détaillé

Annexe 2 - Récapitulatif des travaux urgents réalisés lors de la phase d'élaboration

Version finale					ANAH				Métropole AMP				Ville de Marseille			CD13			Banque des Territoires		Copropriétaires			
AE - PDS Corot consolidation																								
Postes de dépenses (en euros)	Total HT	Total TTC	Total HT + honoraires Tech. (Base financement ANAH)	TOTAL TTC (yc hon. tech et ADO pour Travaux)	Taux de financement	taux de financement sur base de financement	Part total TTC	Montant participation	Base de financement	taux de financement sur base de financement	Part total TTC	Montant participation	taux de financement	Part total TTC	Montant participation	Taux de financement sur TTC	Part total TTC	Montant participation	Part total TTC	Montant participatio n forfaitaire	Part total TTC	Reste à charge		
Travaux	3 659 195	4 025 115	4 074 298	4 675 443			74%	3 474 930			14%	637 390	sur HT	5%	235 066		1%	53 165				274 892		
Travaux EFGH et SP - Maintien sécurité bâti	404 480	444 928	453 018	520 970	100% (du HT yc Honoraires Tech) / engagement réticatif	100%	87%	453 018		Reste à charge	9%	45 302	5%	4%	22 651									
Travaux EFGH et SP - Maintien sécurité incendie	660 850	726 935	740 152	851 175	100% (du HT yc Honoraires Tech) / engagement réticatif	100%	87%	740 152		Reste à charge	4%	31 456	5%	4%	37 008	5% TTC Travaux sécurité incendie (yc honoraires)	5%	42 559						
Travaux EFGH et SP - Maintien salubrité	941 390	1 035 529	1 054 357	1 212 510	50% du HT (yc honoraires tech) + majoration X + X	83%	72%	869 844	Travaux HT + honoraires tech	25%	21%	258 317	8%	7%	84 349							0%	0	
Travaux D - Maintien sécurité bâti	76 500	84 150	85 680	98 532	100% (du HT yc Honoraires Tech) / engagement réticatif	100%	87%	85 680		Reste à charge	9%	8 568	5%	4%	4 284									
Travaux D - Maintien sécurité incendie	164 700	181 170	184 464	212 134	100% (du HT yc Honoraires Tech) / engagement réticatif	100%	87%	184 464		Reste à charge	4%	7 840	5%	4%	9 223	5% TTC Travaux sécurité incendie (yc honoraires)	5%	10 607						
Travaux D - Maintien salubrité	289 300	318 230	324 016	372 618	50% du HT (yc honoraires tech) + majoration X + X	83%	72%	267 313	Travaux HT + honoraires tech	25%	21%	79 384	8%	7%	25 921								0%	0
Travaux D - Travaux d'amélioration en PC (Menuiseries + PMR peintures PC)	921 975	1 014 173	1 032 612	1 187 504	50% du HT (yc honoraires tech) + majoration X + X	75%	65%	774 459	Travaux HT + honoraires tech	20%	17%	206 522	5%	4%	51 631								13%	154 892
Travaux D - Travaux en parties privatives (assiette de 20 logements) dont 5 ARA	200 000	220 000	200 000	220 000	droit commun	entre 45% et 60% du HT et hono	45%	100 000														55%	120 000	
Gestion	285 500	285 500	285 500	285 500				285 500																
Aide au redressement à la gestion (SDC D E F G & H)	285 500	285 500	285 500	285 500	5 000 € max / bâtiment / an + copropriétés de plus de 30 lots d'habitation principale : 150 € / lot d'habitation principale	100%	100%	285 500																
Cadre de vie	963 000	1 155 600	963 000	1 155 600				481 500				337 050			337 050									
Gestion Urbaine de Proximité (GUP)	963 000	1 155 600	963 000	1 155 600	50% des prestations subventionnables HT plafonnées à 900 € / logement / an	50%	42%	481 500		Reste à charge	29%	337 050	29%	29%	337 050									
Ingénierie	1 110 000	1 332 000	1 110 000	1 332 000				555 000				457 000			170 000							150 000		
Expertises complémentaires	160 000	192 000	160 000	192 000	50% des prestations subventionnables, dans la limite de 150 000 € + 500 €/lot	50%	42%	80 000		50% du reste à charge	29%	56 000	50% du reste à charge	29%	56 000									
Suivi-animation	800 000	960 000	800 000	960 000	50% max avec un plafond de 150 000 € HT/an + 500 €/logement/an	50%	42%	400 000		Reste à charge	35%	339 000	10%	10%	96 000							13%	125 000	
Coordonnateur de PDS	150 000	180 000	150 000	180 000	50% max avec un plafond de 50 000 € HT/an	50%	42%	75 000		Reste à charge	34%	62 000	10%	10%	18 000							14%	25 000	
TOTAL A FINANCER	6 017 695	6 798 215	6 432 798	7 448 543				4 796 930			19%	1 431 440	10%	742 116	1%	53 165	2%	150 000	4%	274 892				
64,4%																								
Bâtiment D Phase 2 optionnelle - Travaux d'amélioration en PC (isolation thermique par ext.)	612 010	673 211	685 451	788 269	50% du HT (yc honoraires) + majoration X + X		65%	514 088		20%	17%	137 090	5%	4%	34 273							13%	102 818	

		Bât C	Bât D	Bât E	Bât F	Bât G	Bât H	Synd. Princ.	TOTAL
Honoraires divers	HT	87 880	76 380	30 430	50 450	109 280	36 050	7 160	397 600
	TTC	105 450	91 660	36 520	60 540	131 130	43 260	8 590	477 200
VRD	HT							20 000	20 000
	TTC							24 000	24 000
Gros œuvre	HT	94 080	32 780	30 720	61 730	135 480	46 390		401 200
	TTC	107 070	37 270	34 950	69 920	154 150	52 770		456 100
Couverture	HT		84 550			40 200			124 800
	TTC		92 290			43 880			136 200
Menuiseries	HT	38 600	54 200	26 000	43 050	81 550	46 600		290 000
	TTC	43 220	61 520	29 360	48 500	92 370	52 780		327 800
Plomberie	HT	81 670	68 250	27 300	40 950	95 550	36 600		350 300
	TTC	89 840	75 080	30 030	45 050	105 110	40 260		385 400
Electricité	HT	26 720	27 070	13 020	21 400	40 590	23 300		152 100
	TTC	31 580	31 280	15 140	24 960	47 030	27 000		177 000
Ascenseurs	HT	70 000							70 000
	TTC	77 000							77 000
TOTAL HT		399 000	343 200	127 500	217 600	502 700	188 900	27 200	1 806 000
Tva		55 200	45 900	18 500	31 400	71 000	27 200	5 400	254 700
TOTAL TTC		454 200	389 100	146 000	249 000	573 700	216 100	32 600	2 060 700

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.
CDC HAC	CDC Habitat Action Copropriétés
CCH	Code de la construction et de l'habitat.
CPLD	Commission pour le Logement Décent.
DIA	Déclaration d'intention d'aliéner.
DDTM	Direction départementale des territoires et de la mer.
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.
FSL	Fond de solidarité logement.
GUP	Gestion urbaine de proximité.
LHI	Lutte contre l'habitat indigne.
MDD	Maison du département.
NPNRU	Nouveau programme national de renouvellement urbain.
PB	Propriétaires bailleurs.
PDS	Plan de sauvegarde
PDLHI	Pôle départemental pour la lutte contre l'habitat indigne
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.