



Convention de Plan de Sauvegarde

RESIDENCE DES FACULTES
31 Avenue de l'Europe à Aix-en-Provence
2023-2028

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 : 24 août 2015

La présente convention est établie,

Entre l'État, représenté par M. le Préfet du département des Bouches-du-Rhône,

La Métropole Aix-Marseille-Provence, délégataire des aides à la pierre, sis 58, boulevard Charles Livon - 13007 MARSEILLE, représentée par sa Présidente, Madame Martine VASSAL, dûment habilitée à signer la présente convention par délibération n° du Bureau de la Métropole en date du XXXX, et dénommée ci-après « **la Métropole** »

l'Agence nationale de l'habitat, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représenté par la Métropole Aix-Marseille Provence, délégué local de l'Anah dans le département, agissant dans le cadre des articles R.321-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation et dénommée ci-après « Anah ».

Le Conseil Régional de Provence Alpes Côte d'Azur, sis 27, place Jules Guesde 13481 Marseille, représentée par son (sa) Président(e), dûment habilité(e) à signer la présente convention par délibération n° DEVT XXXX en date du XXXX, et dénommée ci-après « **La Région Provence Alpes Côte d'Azur** »

Le Département des Bouches du Rhône, 52 avenue de St Just 13256 Marseille Cedex 20, représentée par sa Présidente, Madame Martine VASSAL dûment habilité(e) à signer la présente convention par délibération n° DEVT XXXX en date du XXXX, et dénommée ci-après « **Le Département** »

La Ville d'Aix-en-Provence, ayant son siège Place de l'Hôtel de Ville, 13100 Aix en Provence, représentée par Sophie JOISSAINS, Maire d'Aix-en-Provence maire en exercice, à signer la présente convention par délibération du Conseil municipal n° XXXX en date du XXXX, et dénommée ci-après « la Ville d'Aix-en-provence »

La Caisse des Dépôts et consignations, établissement spécial créé par la loi du 28 avril 1816 codifiée aux articles L.518-2 et suivants du code monétaire et financier, dont le siège est sis 56, rue de Lille 75007 Paris, représentée par Monsieur Alexis ROUQUES signataire du contrat en sa qualité de Directeur Régional, dûment habilité à l'effet des présentes en vertu d'un arrêté portant délégation de signature de Monsieur le Directeur Général en date du 12 octobre 2022, et dénommée ci-après « la Caisse des dépôts »

La société CDC HABITAT SOCIAL, société anonyme d'habitations à loyer modéré, au capital de 281 119 536,00 euros, inscrite au registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro 552 046 484 dont le siège social est situé 33, avenue Pierre Mendès France, 75013 PARIS, représentée par Jean-Paul CLEMENT, dûment habilité à cet effet par une délibération du Conseil de Surveillance, en date du 09 décembre 2021,

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

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

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

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

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

Vu la délibération n° du conseil métropolitain, en date du, autorisant la signature de la présente convention,

Vu la délibération n° du de la Ville d'Aix-en-provence, autorisant la signature de la présente convention,

Vu le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées, adopté par délibération n°8 du 25 mars 2016,

Vu la convention de délégation de compétence conclue en date du 20 juillet 2017 et ses avenants entre la Métropole Aix Marseille Provence délégataire et l'État, en application de l'article L. 301-5-1 ou L. 301-5-2 du code de la construction et de l'habitation),

Vu la convention pour la gestion des aides à l'habitat privé en date du 20 juillet 2017 et ses avenants entre le délégataire et l'Anah

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat en date du ...

Il a été exposé ce qui suit :

SOMMAIRE

ARTICLE 1. OBJET DE LA CONVENTION ET PERIMETRE D'APPLICATION	9
1.1 Dénomination de l'opération	9
1.2 Périmètre et champ d'intervention	9
1.3 Nature, état et instances de la copropriété	9
ARTICLE 2. ENJEUX	10
ARTICLE 3. DESCRIPTION DU DISPOSITIF ET OBJECTIFS DE L'OPERATION.....	10
3.1 Volet juridique et intervention foncière	10
3.1.1 Volet juridique	10
3.1.2 Volet foncier et portage de lots.....	11
3.2 Volet Fonctionnement et appui aux instances de gestion et aux copropriétaires	12
3.2.1 Redressement du fonctionnement et de la gestion des instances de la copropriété	12
3.2.2 Redressement financier de la copropriété	13
3.2.3 Résorption des impayés des charges des copropriétaires	13
3.2.4 L'apurement des dettes et la maîtrise des charges	14
3.3 Volet social	16
3.3.1 Réalisation d'une enquête sociale exhaustive.....	16
3.3.2. Accompagnement social des occupants.	16
3.3.3 Résorption de l'habitat indigne et indécent	18
3.3.4. Accompagnement des bailleurs	19
3.3.5 Création d'une commission « sociale »	20
3.4. Volet technique	20
3.4.1 Les actions préalables à l'engagement des travaux en parties communes	20
3.4.2 Programme de travaux en parties communes des immeubles.....	22
3.4.3 Travaux en parties privatives	29
3.5 Volet énergie et précarité énergétique, mise en œuvre du programme Habiter Mieux.....	30
3.6 Volet Sécurité et sureté publique.....	30
3.7 Volet urbain et immobilier : inscrire la copropriété dans un projet urbain	33
3.7.1 L'intégration de la copropriété dans le projet de rénovation urbaine de quartier	33
3.7.2 Stratégie habitat et projet urbain	34
3.7.3 Gestion urbaine de proximité (GUP)	35
ARTICLE 4. OBJECTIFS QUANTITATIFS DE REHABILITATION	37
ARTICLE 5. FINANCEMENT DE L'OPERATION ET ENGAGEMENTS COMPLEMENTAIRES.....	37
5.1 Financement de l'Anah	37

5.2 Financement de la Métropole Aix Marseille Provence	38
5.3 Financement par d'autres collectivités territoriales.....	38
5.4 Autres financeurs institutionnels : Caisse des dépôts.....	39
5.5 Récapitulatif des engagements financiers des partenaires	39
5.5.1 Financement pour les travaux des parties communes	39
5.5.2 Financement pour les travaux des parties privatives.....	40
5.5.3 Financement pour les autres dépenses	40
5.5.4 Synthèse des financements des partenaires.....	40
 ARTICLE 6. ENGAGEMENTS DES AUTRES PARTENAIRES DU PLAN DE SAUVEGARDE	 40
 ARTICLE 7. PILOTAGE ET EVALUATION.....	 42
7.1. Conduite de l'opération et pilotage de l'opération	42
7.1.1. Pilotage du Préfet.....	42
7.1.2. Mission de la Métropole Aix Marseille Provence	42
7.1.3. Instances de pilotage	42
7.1.4. Commissions thématiques	43
7.2 Suivi-animation de l'opération	44
7.2.1 Équipe de suivi-animation	44
7.2.2 Contenu des missions de suivi-animation	44
7.2.3 Modalités de coordination opérationnelle	45
7.3 Évaluation et suivi des actions engagées.....	45
7.3.1 Indicateurs de suivi des objectifs.....	45
7.3.2 Bilans et évaluation finale.....	46
 ARTICLE 8. COMMUNICATION	 47
 ARTICLE 9. PRISE D'EFFET DE LA CONVENTION, DUREE, REVISION, RESILIATION ET PROROGATION ..	 48
9.1. Durée de la convention.....	48
9.2. Révision et/ou résiliation de la convention.....	48
 ARTICLE 10. TRANSMISSION DE LA CONVENTION.....	 49

ANNEXES

LEXIQUE

Préambule

L'ensemble immobilier « Résidence Les Facultés » a été construit au début des années 1970 sur la parcelle cadastrée section CO n° 36, d'une superficie de 5 677 m².

Elle se situe dans le quartier d'Encagnane, quartier prioritaire de la politique de la ville retenu dans le cadre du NPNRU. Elle bénéficie d'un positionnement privilégié en proximité immédiate du centre-ville dans un quartier en renouvellement urbain, avec une accessibilité aisée en transport en commun (Aixpress, gare routière).

Les immeubles sont à usage mixte : habitations, bureaux et commerces. La résidence est constituée à l'origine de 502 studios, 50 bureaux, 17 locaux commerciaux, un dépôt, des réserves et des emplacements de stationnement (247 parkings intérieurs pour voitures, 106 parkings extérieurs pour voitures, 140 parkings intérieurs pour vélos, 26 parkings extérieurs pour vélos). Seuls 2 % copropriétaires résident aux Facultés.

Une étude pré-opérationnelle engagée en 2014, à l'initiative de la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix, avait permis de mettre en relief, non seulement la dégradation des bâtiments au fil du temps, mais également des difficultés de gestion et de bon entretien de l'ensemble de la résidence, du fait des impayés des charges et de problèmes d'occupation. Cette situation financière extrêmement dégradée a conduit le syndic de copropriété à saisir le Tribunal de Grande Instance ainsi que la loi l'impose, qui a nommé, par Ordonnance du 29 avril 2014, un administrateur provisoire.

De par la typologie des logements qui la compose (502 studios identiques), elle est à la fois confrontée à une fragilité structurelle dans son fonctionnement, une occupation mal maîtrisée et des problèmes d'insécurité récurrents (nombreux squats, activités illicites...),

Lors du Comité de pilotage du 1^{er} avril 2015, de présentation de l'étude pré-opérationnelle sur la copropriété des Facultés, l'ensemble des partenaires publics et privés a décidé la mise en œuvre d'un Plan de Sauvegarde pour assurer le redressement de la résidence, avec une appropriation publique partielle.

Par arrêté préfectoral du 24 Août 2015, il a été ainsi décidé de la création de la commission chargée de l'élaboration du Plan de Sauvegarde (PDS) de la « résidence Les Facultés ».

Différents diagnostics ont été menés : diagnostic technique pour définir le programme de travaux, diagnostics financiers et comptables afin d'évaluer la situation financière de la copropriété, la solvabilité des propriétaires et leur capacité à s'engager sur un programme de travaux d'envergure.

Le 29 novembre 2016, la commission du Plan de Sauvegarde a défini les sous-commissions du PDS :

- Sécurité publique, en charge notamment de la lutte contre la délinquance dans la copropriété, associant le parquet ainsi que la police nationale ;
- Mise en sécurité et salubrité des biens et des personnes,
- Gestion urbaine de proximité, en charge notamment de la préservation de la qualité de vie et de l'harmonisation de la copropriété avec l'environnement humain et matériel extérieur à son périmètre ;
- Amélioration de la gestion ;
- Elaboration et mise en œuvre de l'amélioration de l'habitat ;
- Actions sociales.

Plusieurs de ces sous-commissions, réunissant l'ensemble des partenaires ont permis d'élaborer et de préciser le contenu du plan.

L'élaboration du Plan de Sauvegarde a été intégrée à la concession d'aménagement qui lie la Métropole Aix-Marseille-Provence et la SPLA Pays d'Aix Territoires depuis le 4 février 2019, sur le Projet de Renouvellement Urbain d'Encagnane. Dans ce cadre, la SPLA assure la maîtrise d'ouvrage des travaux et équipements concourant à l'opération prévue dans la concession, ainsi que la réalisation des études et toute mission nécessaire à leur exécution.

Concernant le projet technique, la commission du Plan de Sauvegarde du 20 mars 2018 a validé le programme de travaux d'urgence, première étape du redressement pour assurer la sécurité des occupants.

En 2019, le projet finalisé et le plan de financement correspondant a été validé par les partenaires publics et privés; Une convention de préfinancement a été élaborée avec PROCIVIS afin de soulager les propriétaires privés. Ainsi, l'assemblée générale de copropriété du 5 décembre 2019 a validé le programme de travaux, le plan de financement, les modalités de préfinancement PROCIVIS, et le lancement des appels de fonds correspondants.

En 2020, certains travaux d'urgence ont été réalisés par anticipation par la copropriété, suite aux demandes du SDIS, le projet de permis de construire (PC) a été finalisé et la consultation des entreprises menée.

Pour autant, le projet de PC n'a pas été déposé par le syndic à la demande du conseil syndical, qui a souhaité notamment étudier des variantes au programme de travaux validé par les partenaires. Ces variantes liées en particulier au maintien de véhicules à l'intérieur de la cour centrale, n'ont pas été acceptées par le SDIS et les partenaires au regard de la sécurité incendie.

En 2021, la copropriété a fait face à des difficultés de gouvernance, décalant d'autant les décisions à prendre sur les travaux d'urgence et le Plan de Sauvegarde. Ce décalage du démarrage des travaux d'urgence a amené PROCIVIS à se retirer de l'opération, car ne pouvant pas s'engager au-delà de 2022.

Une nouvelle assemblée générale de copropriété du 7 avril 2022 a validé le programme de travaux et le plan de financement ajusté, au regard notamment du contexte économique, et de l'intégration des dépenses d'acquisition pour la copropriété. Le permis de construire a été par la suite déposé en Mairie d'Aix-en-Provence en juin 2022.

Sur le volet foncier, des acquisitions par les bailleurs publics SACOGIVA et PAYS D'AIX HABITAT (PAH) ont permis d'améliorer la situation financière de la copropriété. Pour permettre la mise en œuvre des travaux d'urgence liée à la sécurité incendie, des acquisitions foncières sont indispensables.

Pour ce faire, depuis novembre 2019, CDC Habitat Social intervient sur la copropriété des Facultés via la signature avec la Métropole Aix-Marseille-Provence d'un avenant à la convention de portage immobilier et foncier sur les copropriétés dégradées - dite convention d'urgence. Sur une durée de trois ans, CDC Habitat Social a pour objectif d'acquérir 44 studios par voie amiable dans la copropriété des Facultés afin, prioritairement, de pouvoir réaliser des travaux liés à la sécurité incendie.

Cette convention a fait l'objet d'un deuxième avenant en juillet 2022 actant de la prolongation de l'intervention de CDC Habitat Social jusqu'au 31 décembre 2023.

Puis la SPLA Pays d'Aix Territoires s'est vu déléguer le droit de préemption urbain renforcé par la Métropole en décembre 2019, ce qui lui a permis, avec un suivi des DIA, d'acquérir divers lots liés aux besoins pour les travaux de sécurité incendie.

Enfin, la Commission du Plan de Sauvegarde du 12 octobre 2022 a validé les principes de la présente convention et les engagements financiers.

Ainsi, les principaux enjeux liés à cette opération concernent l'amélioration du vivre ensemble au sein de la copropriété, la maîtrise des charges et du fonctionnement de copropriété, la mise en sécurité des équipements et la pérennisation de l'ensemble immobilier, par une stratégie de diversification de l'habitat.

ARTICLE 1. OBJET DE LA CONVENTION ET PERIMETRE D'APPLICATION

1.1 Dénomination de l'opération

L'Etat, la Métropole Aix-Marseille Provence et le Territoire du Pays d'Aix, la Ville d'Aix-en-Provence, l'ANAH, la Région Provence Alpes Côte d'Azur, le Département des Bouches du Rhône, la Caisse des Dépôts et la CDC Habitat Social, décident de mettre en place un Plan de Sauvegarde pour la copropriété Les Facultés - numéro d'immatriculation au registre national des copropriétés : AA0916940 ;

1.2 Périmètre et champs d'intervention

Le périmètre d'intervention du présent Plan de Sauvegarde concerne la copropriété les Facultés, 31 avenue de l'Europe 13 090 Aix-en-Provence, numéro d'immatriculation : AA0916940, selon les références cadastrales suivantes : CO36.

1.3 Nature, état et instances de la copropriété

Caractéristiques :

Surface foncière : **5 627m²**

Surface développée : **29 522m²**

Nature des lots

	Lots	Logements	Bureaux	Commerces	Parkings	Réserves	Locaux dépôt+ Conciergerie
Bâtiment A	60	55	5	0		0	
Bâtiment B	121	95	8	0		17	1
Bâtiment C	118	95	11	0		12	
Bâtiment D	142	105	17	9		11	
Bâtiment E	121	95	9	8		9	
Bâtiment F	63	62	0	0		0	1
TOTAL	1119	507	50	17	493	49	2

Occupation

Propriétaires	
dont propriétaires occupants (PO)	11
dont propriétaires Bailleurs (PB)	300
Nbr de logements conventionnés	0
Nbr de logements locatifs sociaux	0

ARTICLE 2. ENJEUX

Les diagnostics réalisés durant la phase d'élaboration du Plan de Sauvegarde ont mis en évidence des difficultés particulières liées à la mono typologie des logements, aux usages des parties communes et des locaux d'activité, au positionnement du produit immobilier sur le marché locatif aixois.

La mise sous administration provisoire de la copropriété de 2014 à 2018 et le rachat du quart des logements par un bailleur social a permis une première étape de redressement de la situation financière et de contrôle de l'occupation de l'immeuble, objet de squats chroniques.

L'obsolescence du bâti et des équipements techniques, ainsi que la nature des risques en matière de sécurité incendie, rendent nécessaires des interventions lourdes.

Les enjeux de l'intervention publique sur cette copropriété concernent donc :

- L'amélioration de la sécurité des occupants
- L'adaptation et la diversification de la typologie des logements pour éviter la concentration à grande échelle de ménages précaires dans des petits logements
- La régularisation de la situation foncière de l'immeuble et de sa relation à l'espace public en vue de l'amélioration de la sécurité
- Les échanges fonciers et les suppressions de lots nécessaires à la réalisation de travaux visant la réduction des risques en matière de sécurité incendie
- La lutte contre l'habitat indigne
- Le traitement de l'obsolescence des équipements et du bâti
- Le renforcement de la sûreté et la sécurité publique
- L'intégration de l'ensemble immobilier dans la démarche de requalification du quartier, engagée dans le cadre du NPNRU
- Une stratégie résidentielle à adapter au marché immobilier actuel et à venir

ARTICLE 3. DESCRIPTION DU DISPOSITIF ET OBJECTIFS DE L'OPERATION

3.1 Volet juridique et intervention foncière

L'immeuble a évolué depuis la rédaction du règlement de copropriété et des adaptations sont nécessaires pour donner au fonctionnement souhaité aujourd'hui un cadre juridique adapté. L'évolution de l'usage de fait ou souhaitable de certains lots d'activité en regard de l'évolution du quartier, nécessite leur réorganisation et leur redéfinition dans le règlement de copropriété. Certains lots privatifs de stationnement ne sont plus matérialisés ou accessibles en périphérie de l'immeuble. Pour des raisons de sécurité, les usages des sous-sols doivent être précisés.

Des échanges fonciers sont nécessaires aux travaux de mise en sécurité sur les parties communes, à l'aménagement des abords et la réorganisation des locaux d'activité et de commerces.

3.1.1. Volet juridique

a. Objectifs

- Améliorer la situation juridique de la copropriété pour maintenir les bâtiments sous le régime de la copropriété ;

- Permettre la réalisation des travaux d'amélioration de la sécurité incendie
- Permettre l'adaptation des locaux d'activité et de commerces aux besoins du quartier en lien avec le NPNRU
- Mettre à jour le règlement de copropriété suivant les dispositions de la loi ELAN

b. Actions

- Elaboration d'un document d'arpentage pour redéfinir la limite espace public / espace privé, et en assurer la publicité foncière
- Missionner un expert juridique et technique et un géomètre pour la remise à plat du règlement
- Acquisition par le syndicat des copropriétaires des lots occupés par un candélabre ou accord avec la Ville pour retirer les candélabres et rendre l'usage à leurs propriétaires
- Annulation des lots qui sont déjà propriétés du syndicat et qui doivent être transformés en parties communes en lien avec la sécurité incendie

c. Indicateurs

- Décision de l'assemblée générale concernant le règlement de copropriété
- Date de publication du règlement et de l'état descriptif de division modifiés
- Date de publication au cadastre du parcellaire modifié

3.1.2. Volet foncier et portage de lots

Le projet d'amélioration de la sécurité incendie implique des modifications de la distribution intérieure et de l'accès à certains logements et des modalités d'accès aux façades de l'immeuble.

Cela concerne à la fois des studios donnant sur les cages d'escalier, toutes les places de parking sur la dalle, et certaines places de parking en sous-sol et sur le pourtour de la résidence, soit un total de 145 lots environ dont 1/3 sont déjà maîtrisés depuis début 2021.

Ainsi, depuis novembre 2019, CDC Habitat Social intervient sur la copropriété des Facultés via la signature avec la Métropole Aix-Marseille Provence d'un avenant à la convention de portage immobilier et foncier sur les copropriétés dégradées. Ainsi CDC Habitat Social a pour objectif d'acquérir 44 studios par voie amiable dans la copropriété des Facultés afin, prioritairement, de pouvoir réaliser des travaux liés à la sécurité incendie.

Par ailleurs, les caractéristiques structurelles de la dalle et les contraintes en matière de sécurité incendie ne permettent pas de maintenir l'usage parking sur la dalle.

Une mission de négociateur foncier est menée par la SPLA depuis l'été 2020 pour recueillir les accords d'achats auprès des copropriétaires concernés. Pour compenser cette suppression de places, il est proposé en alternative aux copropriétaires qui souhaitent conserver un parking, un échange avec un emplacement en sous-sol (propriété de la copropriété).

Ces lots doivent être acquis par le syndicat des copropriétaires pour ensuite être transformés en parties communes de la copropriété.

De plus, les acquisitions réalisées par SACOGIVA et PAYS D'AIX HABITAT ont permis de maîtriser les mutations de lots, acquérir les biens des copropriétaires défaillants et diminuer ainsi l'endettement de la copropriété : mi 2022, 340 lots de copropriété ont été acquis soit 38% des tantièmes de la copropriété. La SPLA Pays d'Aix Territoires et CDC Habitat Social ont également acquis des lots dans le cadre du projet sécurité.

De plus, l'état d'abandon de certains locaux d'activité, la situation en sous-sol de certains lots d'habitation, nécessitent une réorganisation et une réaffectation après échanges fonciers.

Enfin, une convention spécifique de portage entre l'ANAH et l'opérateur de portage pourra être mise en place dans le cadre du Plan de Sauvegarde.

a. Objectifs

- Permettre la réalisation des travaux de mise en sécurité des parties communes
- Faciliter l'accès des services de secours
- Adapter l'offre de locaux d'activités en cohérence avec les objectifs du PRU sur le quartier
- Faire évoluer la typologie des logements par regroupement de cellules voisines

b. Actions

- Acquisitions de 44 lots pré-ciblés présentant des enjeux liés à la sécurité incendie lots liés - convention de portage entre la Métropole et CDC Habitat Social approuvée en octobre 2019
- Droit de préemption urbain renforcé : d'abord délégué par la Ville à SACOGIVA, il est, depuis décembre 2019, délégué à la SPLA par la Métropole
- Mise en place d'un négociateur foncier (poursuite de la mission actuelle SPLA) pour finaliser les acquisitions du syndicat
- Achat des lots nécessaires aux travaux : acquisitions par le syndicat des copropriétaires, par la SPLA Pays d'Aix Territoires et par CDC Habitat Social

c. Indicateurs

- Nombre de lots rachetés par le syndicat des copropriétaires
- Volume des impayés résorbés par rachat de lots
- Nombre de lots regroupés / types de logements créés

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

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

a. Descriptif

Ce volet vise à mettre en place des actions garantissant l'amélioration du fonctionnement actuel et la gestion courante et de pouvoir mettre en œuvre les différents volets du Plan de Sauvegarde, assurant ainsi un fonctionnement serein et pérenne de la copropriété.

b. Objectifs

- Augmenter la participation des copropriétaires aux Assemblées générales
- Améliorer le fonctionnement du conseil syndical et sa relation avec les copropriétaires privés et parapublics

c. Actions

L'opérateur en charge du suivi animation (cf.Art 7.2) organise :

- des formations à l'attention des copropriétaires
- un appui au conseil syndical pour une organisation efficace de son travail et une diffusion régulière de l'information à l'ensemble des copropriétaires avec un objectif de transparence

- des groupes de travail thématiques avec les membres du conseil syndical pour traiter les problèmes de fonctionnement courant de la résidence
- l'intervention régulière de partenaires spécialisés (ADIL, etc.)

d. Indicateurs

- Nombre de séances de formation / Nombre de participants
- Nombre de commissions de travail thématiques
- Temps consacré à la préparation et tenues d'AG
- Taux de présence aux AG

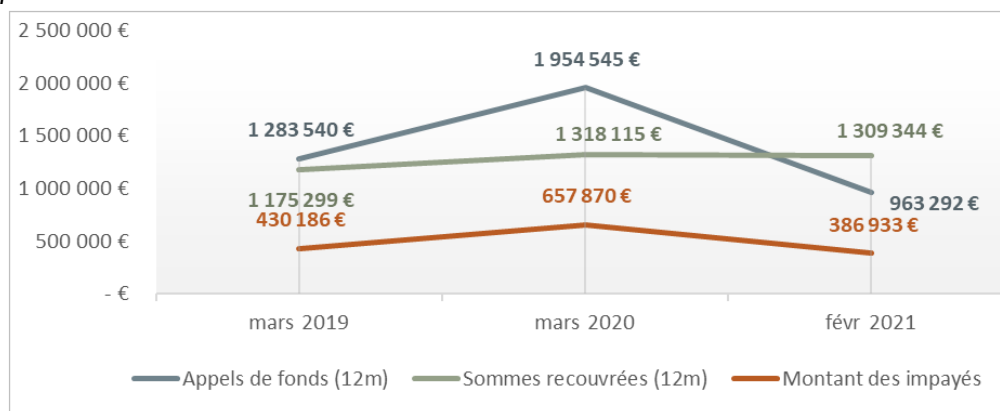
3.2.2 Redressement financier de la copropriété

Lors de l'élaboration du Plan de Sauvegarde, divers diagnostics et études financières ont été menées pour évaluer les principaux dysfonctionnements, et suivre leurs évolutions.

En février 2021, un diagnostic financier et comptable a été mené par la SPLA, qui a confié cette mission à Copro+, afin d'être assuré des capacités financières de la copropriété avant l'engagement du programme de travaux notamment, et d'évaluer les pistes d'amélioration.

3.2.3 Résorption des impayés des charges des copropriétaires

a. Descriptif



Le taux d'impayés dépasse le seuil de vulnérabilité défini par la loi mais reste stable sur les trois derniers exercices. Les appels travaux n'ont pas aggravé la situation. De même, le taux de défaillance reste stable autour des 22 / 24%. La hausse observée en 2020 est conjoncturelle (provision travaux).

Le taux de recouvrement fluctue car le paiement des provisions travaux intervient avec un décalage. Le recouvrement des travaux atteint 95% en mars 2021 et permet d'envisager sereinement leur financement.

La situation de la majorité des copropriétaires est saine : 242 copropriétaires crédateurs. Les impayés proviennent essentiellement d'une trentaine de propriétaires ayant un retard de plus de 2 ans de charges courantes (72% du montant des impayés). Les 20 plus gros débiteurs (> 5 000 €) représentent 69% des impayés.

Au 22/02/2021	Créditeurs		Débiteurs		Retard ≤ 1 trimestre		Retard > 1 et ≤ 4 trimestres		Retard > 4 et ≤ 8 trimestres		Retard > 8 trimestres	
Occupants	4	- 1 451 €	6	59 058 €	1	132 €	2	1 414 €	1	3 144 €	2	54 367 €
Bailleurs	206	- 44 621 €	153	287 695 €	68	11 550 €	44	43 607 €	13	20 326 €	28	212 211 €
Professionnels	7	- 38 199 €	3	841 €	3	841 €	-	-	-	-	-	-
Institutionnels	1	- 4 464 €	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Syndicats de copro.	-	-	1	7 097 €	-	-	-	-	1	7 097 €	-	-
Mutations récentes	24	- 7 596 €	24	15 810 €	14	4 239 €	6	4 571 €	3	6 346 €	1	655 €
Total	242	- 96 331 €	187	370 502 €	86	16 762 €	52	49 592 €	18	36 914 €	31	267 233 €

Le syndic assure le suivi des impayés et lance les actions précontentieuses. Sur l'exercice en cours, 118 mises en demeure ont ainsi été envoyées (6 000 € de frais de relances imputés aux copropriétaires).

b. Objectifs

Traiter prioritairement les débiteurs les plus importants soit une trentaine de propriétaires

c. Actions et indicateurs

voir ci-après

3.2.4 L'apurement des dettes et la maîtrise des charges

a. Descriptif

Le niveau de charges est élevé, avec un montant de charges par studio déterminé à partir des tantièmes, ce qui donne un niveau annuel de charges de l'ordre de 1 650 €/studio, soit un coût ramené au m² de 66€/an. Par ailleurs, il n'y a pas de dette fournisseur significative.

b. Objectifs

- Réduire le coût de fonctionnement de la copropriété, à partir d'une analyse critique des charges, poste par poste
- Amélioration de la gestion courante

c. Actions

- Volet Impayés des propriétaires :
 - Le recouvrement pourrait être complété par des actions sur les débiteurs « intermédiaires » présentant une dette comprise entre 1 000 € et 5 000 € sans attendre l'aggravation de leur situation
 - Pour les propriétaires bailleurs, un recouvrement par saisie des loyers, voire des allocations familiales devra être mis en œuvre
 - Recours à un huissier préalablement à la mobilisation d'un avocat
 - accompagnement juridique des propriétaires afin de veiller à la pertinence des actions engagées (avocat/huissier, ATD, saisies mobilières...)
- Volet Gestion :
 - Elaboration du budget : retenir une enveloppe budgétaire suffisante pour couvrir l'ensemble des dépenses prévisibles

- Gestion courante : Analyse du fonctionnement du réseau de distribution d'eau, révision des contrats (comptage de l'eau et assurance)
- Honoraires du syndic : Mise en place de l'aide à la gestion renforcée (Anah)

Comptabilité :

- Vérification des comptes et mise en œuvre des ajustements nécessaires
- Assister le syndic pour une bonne comptabilisation des opérations exceptionnelles travaux et subventions
- Vérification de la répartition des charges conformément au règlement
- la somme à percevoir au titre de la réparation d'un sinistre sera affectée à la réalisation du Plan de Sauvegarde (297114,84 €)
- Mise en conformité des clés de répartition de charges avec le règlement de copropriété

- Mise en place d'une commission « Impayés et gestion » :

Animée par l'opérateur de suivi-animation, elle regroupe au moins un membre du conseil syndical, le syndic et l'avocat de la copropriété.

Elle a pour objet d'organiser la résorption des impayés des copropriétaires. Pour cela, elle établit un tableau de suivi des impayés. Elle surveille les charges de la copropriété, en vérifiant les évolutions annuelles des différents postes de dépenses, en repérant toute dérive et en en identifiant les causes le cas échéant.

Elle assurera un contrôle de la gestion, en vue de l'amélioration des prévisions budgétaires, et de l'adaptation des contrats (renégociation des contrats et l'entretien courant, notamment la maîtrise des fluides)

Elle pourra rentrer en relation avec tous les acteurs susceptibles d'intervention dans le cadre de saisies immobilières.

Elle se réunit une fois par trimestre à minima, avec un relevé des décisions réalisé à l'issue de chaque réunion.

d. Indicateurs

- Indicateurs de suivi des impayés propriétaires :

- délai moyen de réaction du syndic face au premier impayé de charge
- nombre de procédures judiciaires de recouvrement (par types d'action) engagées et achevées
- nombre de médiations ou nombre de plans d'apurement mises en œuvre par rapport au nombre de copropriétaires en situation d'impayés
- Tableau de suivi des impayés par copropriétaire par niveau et par trimestre

- Indicateurs de gestion :

- nombre de modules d'information et de formation sur la maîtrise des charges
- nombre de contrats renégociés par les instances de copropriété
- nombre de réunions de la Commission Impayés gestion
- respect des objectifs issus du tableau de bord de suivi des charges

3.3 Volet social

La résidence est composée exclusivement de studios de 22m² : 507 studios composent la résidence, organisée en 6 bâtiments contigus et entourant une cour centrale privative, donnant un sentiment d'enfermement et de repli. De plus, la copropriété est constituée à plus de 98% de ménages locataires, les propriétaires occupants ne représentant pas plus de 10 logements.

Ces caractéristiques entraînent une forte rotation des appartements, et une sur-occupation par des personnes fragiles et/ou en situation de précarité, avec des dysfonctionnements sociaux lourds, ce qui nécessite un besoin particulier d'accompagnement social.

En amont des actions à mettre en place, il est proposé de mener une enquête sociale qualitative au démarrage du plan afin de bien identifier les situations socioéconomiques des occupants, leurs besoins prioritaires, repérer les situations critiques (sur-occupation, habitat indigne,), les conditions juridiques de la location, les bailleurs indécats, ce qui permettra d'affiner les axes d'intervention suivants : Accompagnement social des occupants ; Résorption de l'habitat indigne et indécant par l'amélioration des parties privatives ; Accompagnement des propriétaires bailleurs.

1.3.1 Réalisation d'une enquête sociale exhaustive

Deux enquêtes sociales ont été menées précédemment : en 2014 dans le cadre des études préalables et en 2017. Les principaux éléments de l'enquête de 2017 sont les suivants :

- un taux de 35% de propriétaires bailleurs enquêtés hors acteurs publics ; Sur 380 logements potentiellement occupés, 205 enquêtés dont 123 qui ont accepté de répondre au questionnaire
- une vacance de l'ordre de 20%
- des locations plutôt de courtes durées (1 an) : turn-over important
- loyers moyens entre 380 € HC et 460 € CC soit 16 €/m² environ
- des biens gérés en majorité directement par leurs propriétaires
- occupation des studios à 60% par des personnes seules et à 40% par 2 à 6 personnes
- une moyenne d'âge des occupants de 42 ans
- sur le panel des 123 enquêtés : 13 étudiants / 49 inactifs et 61 actifs

Compte tenu de l'obsolescence des données, il est nécessaire de mener une enquête sociale qualitative au démarrage du plan afin de mieux identifier les situations socio-économiques des occupants, leurs besoins prioritaires, repérer les situations critiques et de précarité (sur-occupation, habitat indigne, situation de handicap ou vieillissement, endettement), les conditions juridiques de la location, les bailleurs indécats.

Pour les propriétaires occupants très minoritaires, l'enquête permettra aussi de confirmer s'il y a lieu de mener des actions relatives au maintien des propriétaires dans leur logement, ou à un relogement éventuel ou à un hébergement temporaire.

1.3.2 Accompagnement social des occupants

1. Action anticipée avec une intervention de médiation sociale dès 2020

Compte tenu des problématiques sociales, les partenaires ont décidé d'anticiper le Plan de Sauvegarde avec une mission de médiation confiée depuis septembre 2020 à l'association DUNES.

Cette mission, en complément des actions de sécurité publique, s'inscrit dans le cadre de la Médiation Sociale Urbaine développée sur différents quartiers d'Aix-en-Provence, avec une extension aux Facultés.

Avec une présence active de proximité de l'ordre de 20 heures par mois, les interventions sont de différente nature : prévention et gestion de conflits : difficultés de voisinage, sentiment d'insécurité ; Information, sensibilisation ; orientation et relais vers des acteurs sociaux adaptés et habilités à agir, accompagnement administratif ...

2. Action de médiation renforcée avec volet social

a. Objectifs

- Identifier les besoins prioritaires des occupants et les porteurs en capacité de répondre à ses problématiques : accès aux droits, le droit au logement, et les droits sociaux en particulier
- Poursuivre l'action de médiation sociale au sein de la copropriété
- Renforcer la coordination et la mutualisation du travail social entre les associations et les acteurs publics pouvant intervenir

b. Actions

- Action de médiation renforcée au regard des besoins identifiés avec la perspective de :
 - des actions collectives pour favoriser le lien, sur certaines thématiques sur site, en s'appuyant sur les partenaires existants, pour favoriser le repérage des problématiques sociales et des prises en charge individuelles
 - développer les actions de sensibilisation sur la vie en collectivité, le respect des règles et du règlement intérieur...
 - faciliter la compréhension des droits à l'accession d'un logement adapté
 - orienter vers un partenaire ou acteur social habilité

La mission de médiation sociale renforcée s'intègre à la Mission Sociale Urbaine existante sur Aix ;

A ce titre, le syndicat des copropriétaires qui bénéficiera du dispositif, sera signataire de la convention de médiation sociale et s'engagera à financer sa quote-part conformément aux dispositions de cette convention.

- Action de coordination sociale spécifique qui s'appuie sur :
 - une coordination entre les associations et les acteurs publics pouvant intervenir : CCAS, Maison de la Justice et du Droit, MDS, CAF (dans le cadre de l'offre de services institutionnelle CAF)...
 - un travailleur social dédié (type CESF) à mi-temps aux Facultés, à articuler avec le travail des intervenants du territoire (permanences d'associations, orientations vers droit commun...)
- Mise à disposition d'un local à l'intérieur de la résidence pour les opérateurs/associations pour mener ces actions

3. Actions spécifiques dans le cadre du programme de travaux du Plan de Sauvegarde

a. Objectifs

Accompagner les quelques propriétaires occupants en difficulté, dans le recouvrement des appels de fonds

b. Moyens

- assistance administrative par l'opérateur du PDS pour la constitution de dossiers de prêt, le montage des dossiers d'aides individuelles pour les travaux
- accompagnement en cas de besoin des propriétaires occupants ne pouvant pas se maintenir dans la copropriété et devenant locataires, assistance au relogement

1.3.3 Résorption de l'habitat indigne et indécent

1. Lutte contre l'habitat indigne ou indécent

L'opérateur a pour mission de **signaler les risques et de faire le repérage exhaustif des logements indignes ou indécents**, ainsi que le contrôle de l'état des logements locatifs privés. Ce contrôle donnera lieu à un rapport normé répondant aux exigences du Plan Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI)..

A l'issue de ce contrôle, l'opérateur rédige un rapport de visite circonstancié qu'il adresse au propriétaire.

Il peut également assurer la médiation entre le locataire et le propriétaire dans l'objectif de parvenir de manière incitative à la résolution des situations repérées.

2. Appui aux travaux de rénovation des parties privatives

a. Objectifs

Pour améliorer les conditions de vie des occupants, les logements qui le nécessitent feront l'objet de rénovations par les propriétaires, afin de lutter contre l'indécence ou l'indignité, et lutter contre la précarité énergétique.

L'objectif est fixé à 150 logements n'appartenant pas à des acteurs publics.

b. Actions

- Evaluation des logements potentiellement à rénover : Enveloppe financière, répartition entre loyer social/très social, définition de critères d'attribution
- Accompagnement des propriétaires dans le montage de leur projet de rénovation

L'ANAH et la Métropole, ainsi que l'ensemble des partenaires concernés examineront ces points dans le cadre du futur dispositif d'aide à la rénovation du parc privé.

c. Indicateurs

- création de la commission sociale
- nombre de réunions de la commission
- nombre de dossiers traités en commission par rapport au nombre de ménages identifiés avec un besoin en suivi social renforcé
- nombre et types d'aides à mobiliser (en distinguant les aides au syndicat de copropriétaires des aides individuelles)
- nombre de copropriétaires occupants présentant un compte débiteur vis-à-vis du syndicat
- nombre de ménages potentiellement fragiles accompagnés
- nombre d'occupants ayant pris contact avec l'équipe de médiation
- nombre d'associations intervenantes au sein de la copropriété dans le cadre d'actions collectives, individuelles ou de permanences
- nombre d'occupants en situation de sur occupation
- nombre de situations de conflit réglées entre locataires et propriétaires

- nombre de logements rénovés
- nombre de logements signalés à la CAF

1.3.4 Accompagnement des bailleurs

1. *Accompagnement à la gestion locative des propriétaires bailleurs*

Information et appui au propriétaire bailleur, notamment dans sa relation avec son locataire :

- Aide aux bailleurs privés dans la recherche de locataires
- Accompagnement social pour les locataires en place : cas de sur-occupation, ...
- Partenariat avec les associations du quartier et les services de droit commun pour orientations vers les services sociaux, relogement éventuel...
- Gestion locative adaptée par les bailleurs sociaux publics

La commission sociale créée dans le cadre du plan aura notamment pour mission d'accompagner les propriétaires qui le souhaitent dans leur gestion locative (voir ci-avant).

2. *Mobilisation des bailleurs existants pour favoriser le conventionnement des logements*

Une action de repérage est menée par l'opérateur auprès des bailleurs susceptibles de bénéficier des aides financières individuelles des partenaires, avec des actions d'informations ciblées pour les inciter à conventionner leur logement (courriers individualisés, plans de financements détaillés, approche fiscale ...) et les convaincre d'adhérer au programme de requalification de leurs logements.

3. *Signalement des marchands de sommeil*

L'opérateur devra procéder au signalement des marchands de sommeil et à l'accompagnement des locataires concernés dans le cadre de la commission sociale prévue au 3.3.3.

En application de l'article 78-7-7 de la loi du 10 juillet 1965, l'opérateur rappellera au syndic son obligation de dénoncer au Procureur de la République toute situation de présomption de marchand de sommeil.

Indicateurs

- nombre de logements conventionnés
- nombre de logements ayant réalisé les travaux
- nombre de mandats de gestion créés
- nombre de contrats de garantie locative
- nombre de baux conclus en lien avec l'ALPA-Association Logement du Pays d'Aix : accompagnement social lié au logement des locataires en difficultés, intermédiation location avec sous-location...

1.3.5 Création d'une commission « Sociale »

Cette instance animée par l'opérateur, a pour objet d'examiner les situations individuelles complexes par rapport aux problématiques de squats, situation de surpeuplement, indécence... et procédera aux signalements nécessaires. Elle pourra assurer aussi un accompagnement à la gestion locative pour les propriétaires (voir ci après)

Elle rassemble la Métropole, maître d'ouvrage, la Ville d'Aix-en-Provence, la direction départementale à la cohésion sociale, la DDTM au titre de l'habitat indigne, le conseil départemental des Bouches-du-Rhône (services sociaux), le Centre communal d'action sociale de la Ville d'Aix-en-Provence, le service Santé Environnement de la Ville, l'opérateur en charge du PIG ou du dispositif d'amélioration du parc privé. Elle peut également intégrer le représentant du dispositif de portage de lots afin d'accompagner au mieux les copropriétaires qui ne peuvent se maintenir dans ce statut.

Ainsi, elle réunit les différents partenaires susceptibles d'être saisis par des signalements, ou ayant une action en la matière.

Les éléments personnels évoqués lors de ces réunions sont couverts par le secret professionnel. La commission se réunit tous les trimestres à minima, avec un relevé des décisions réalisé à l'issue de chaque réunion.

Enfin, il est proposé d'engager une réflexion avec la Ville et la Métropole pour examiner les conditions de mise en place d'un **permis de louer** qui pourrait concerner aussi la résidence des facultés.

3.4 Volet technique

Le Plan de Sauvegarde vise à élaborer un programme de travaux comprenant le phasage, les types de travaux à réaliser ainsi que leurs coûts, en distinguant les parties communes des parties privatives.

Une étude engagée en 2014, à l'initiative de la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix, avait permis de mettre en relief la dégradation des bâtiments.

Une hiérarchisation des priorités de la programmation ont été établies suite aux divers études préalables menées jusqu'en 2017, avec une mission de maîtrise d'œuvre des travaux lancée en janvier 2020.

La phase étude de la mission a été réalisée pour aboutir à la fois à une consultation des entreprises menée au printemps 2020, à la réalisation de travaux d'urgence par anticipation après avis du SDIS, et à la formalisation d'un dossier de demande de permis de construire à l'été 2020, puis un dossier actualisé en juin 2022.

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

1. Les audits et diagnostics

La Commune d'Aix-en-Provence par délibération du 15 décembre 2015 a confié à la SPLA "Pays d'Aix Territoires" une concession d'aménagement relative à l'opération de réhabilitation de l'Agglomération Aixoise.

Face aux dysfonctionnements majeurs de la copropriété, et suite aux études pré-opérationnelles de la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix et de l'arrêté préfectoral d'août 2015, la Commune a souhaité confier à la SPLA "Pays d'Aix Territoires", la réalisation des études techniques, financières, juridiques et sociales détaillées, préalables et nécessaires à l'exécution de l'opération de requalification de la Résidence des Facultés, et ce par avenant à la concession d'aménagement du 9/03/2017.

Ont été ainsi réalisés :

- une mission de géomètre pour comprendre l'organisation de copropriété
- une mission technique confiée au cabinet d'architecte Bergé-Lefranc associé à divers bureaux d'études techniques, qui a permis de mener un audit technique, un diagnostic énergétique, un diagnostic amiante et un programme d'intervention.

2. Création d'une commission Travaux

Commission travaux

La commission du Plan de Sauvegarde de novembre 2016 a créé plusieurs commissions thématiques, dont la commission travaux relative à la « mise en sécurité et salubrité des biens et des personnes et mise en œuvre de l'amélioration de l'habitat ».

En phase d'élaboration, cette commission a réuni les partenaires privés (syndic, conseil syndical) et publics (Etat, collectivités..).

Après la signature de la convention du Plan de Sauvegarde, elle sera animée par l'opérateur de suivi-animation et réunira le conseil syndical et le syndic, le maître d'œuvre, et le cas échéant l'AMO et l'OPC.

Elle aura pour objet le suivi de l'avancement des travaux, les propositions d'éventuelles adaptations ou de complément pouvant apparaître en phase chantier. Elle va s'assurer de la bonne information et de la sécurité des occupants.

Elle se réunira une fois par trimestre a minima, avec un relevé des décisions réalisé à l'issue de chaque réunion.

3. Élaboration du programme définitif de travaux et du plan de financement prévisionnel de l'opération

Le diagnostic technique réalisé en 2017 par le Cabinet Bergé-Lefranc et enrichi du travail de la Commission travaux et des études d'avant-projet jusqu'au DCE (Dossier de Consultation des Entreprises), ont permis d'identifier un programme de travaux estimé à 7.28 millions d'euros TTC, et selon 3 typologies de travaux :

- travaux d'urgence (Bloc 1) : sécurité incendie et amiante
- travaux sur la pérennité des ouvrages (Bloc 2) : toiture, électricité, réseaux eau & chauffage
- travaux relatifs aux énergies et valorisation (Bloc 3) : isolation, menuiseries, réfection des communs

Ces orientations ont été validées par la commission du Plan de Sauvegarde du 20 mars 2018. L'assemblée générale de copropriété du 28 septembre 2018 a également approuvé ce programme, avec certains ajustements : les travaux d'isolation avec changement de l'ensemble des menuiseries n'ont pas été retenus.

4. Détermination de la maîtrise d'œuvre et autres missions

L'assemblée générale des copropriétaires du 28 septembre 2018 a désigné le cabinet d'architecture BERGE-LEFRANC et le bureau d'études SOLAIR, comme équipe de maîtrise d'œuvre pour la conception et le suivi des travaux.

La conception du projet s'est déroulée selon les étapes suivantes :

Consultation des entreprises	Dossier de consultation des entreprises : mars 2020 ouverture des plis : juillet 2020 Rapport d'analyse des offres : juillet 2020 Négociation et offres définitives entreprises : septembre 2020
Bureau de contrôle	Désignation juin 2020 Rapport sur AVP : juillet 2020 Rapport Initial de Contrôle Technique (RICT) : septembre 2020
Urbanisme réglementaire	Le projet nécessite le dépôt d'un permis de construire Dépôt Permis de construire au syndic : 1er projet août 2020 ; Projet définitif déposé en Mairie ; juin 2022

a. Actions

- Obtention du permis de construire

3.4.2 Programme de travaux en parties communes des immeubles

La mise en sécurité des équipements en matière de sécurité incendie et la pérennisation de l'ensemble immobilier avec des travaux de rénovation énergétique en particulier, constituent le programme de travaux qui se décompose en 3 blocs :

- Bloc 1 : travaux d'urgence
- Bloc 2 : autres travaux de mise en sécurité et de rénovation énergétique
- Bloc 3 : autres travaux de rénovation énergétique et d'amélioration

Ce programme se décline à partir des principes directeurs suivants :

- Mettre en œuvre les mesures imposées par la sécurité concernant l'accessibilité façades et les voies échelle
- Réhabiliter le parc de stationnement en respectant les impératifs de sécurité et en intégrant la orientations données par la Ville d'Aix en Provence et la Métropole et notamment le PLU
- Assurer la pérennité des ouvrages
- Mettre en œuvre dans les étages les recompositions de distributions imposées par la sécurité
- Intégrer les réflexions menées par la Ville d'Aix en Provence et la Métropole, sur le quartier Encagnane concernant la requalification des espaces publics et la diversité commerciale, la qualité des intérieurs d'ilots, les contraintes thermiques
- Requalifier et réhabiliter l'aspect extérieur et les parties communes intérieures, pour améliorer l'ergonomie, la pratique sociale d'usage et le cadre de vie des occupants

Les interventions

- Desserte et Accès aux façades
 - Création de voie échelle en façades sur rues
 - Mise en place de baies accessibles pompiers dans les circulations
 - Les façades sur cour : mise en place d'une circulation pour échelle légères

- Requalification et réaménagement de la cour intérieure, réfection de son revêtement
- La mise en sécurité du parc de stationnement :
 - la stabilité au feu et le coupe-feu
 - la redistribution des issues
 - la redistribution des ventilations
- Création d'un local logette et d'une nouvelle rampe
- Parties communes intérieures
 - Les escaliers protégés, les portes de recoupement
 - Le remplacement des portes des logements
 - Les fonds des gaines
 - Portes des gaines ENEDIS
- La reprise du revêtement des circulations qui contiennent de l'amiante
- Redistribution et recomposition spatiale des studios aujourd'hui desservis à partir des cages d'escaliers
- Les interventions concernant les lots techniques l'électricité, le chauffage, la plomberie menées concomitamment
- L'enveloppe extérieure
 - La réfection de l'étanchéité du toit
 - Les peintures extérieures
- Les peintures intérieures

Desserte et Accès aux façades

La copropriété occupe un quadrilatère délimité par trois voies publiques et une voie privée (ouverte au public). Les bâtiments élevés en R+5, se développent selon une forme en « U ». Les logements sont des studios non traversant distribués par un couloir intérieur. La moitié des logements donnent sur des voies publiques extérieures, et la moitié des logements donne sur la cour

Création de voie échelle en façades sur rues.

Les voies cernant la copropriété sont l'Avenue de l'Europe la Rue le Corbusier, l'Avenue Docteur Schweitzer et la traverse des Coquelicots. La règle est que les façades soient accessibles avec la présence de voies échelle en périphéries des façades.

L'Avenue de l'Europe, l'Avenue Docteur Schweitzer, La traverse des Coquelicots longent les façades et répondent à cette qualification de voies engins et de voies échelles.

Sur la rue le Corbusier, les délimitations parcellaires ne permettent pas de réaliser cette voie en utilisant uniquement l'assiette de la copropriété ; la rue le Corbusier est trop éloignée de la façade.

La voie échelle sera réalisée à cheval sur l'étroite bande propriété et sur l'espace public contigu. Il est prévu une intervention sur le Domaine Public qui s'effectuera selon la procédure de convention de voirie, pièce connexe, objet d'un volet spécifique dans le cadre du Permis de Construire.

Mise en place de baies accessibles pompiers en extrémité des circulations horizontales

La moitié des studios donne sur la cour avec des conditions d'accès moindres (logements non accessibles par la voie échelle, mais uniquement par échelle légère). Il est prévu pour faciliter l'accès de réaliser des baies accessibles pompiers, situées en bout des circulations intérieures communes, accessibles par des antennes de voiries situées aux endroits stratégiques. Les baies sont accessibles à tous les niveaux, jusqu' au R+5 depuis une voie échelle.

A noter que le remplacement des châssis a été réalisé par anticipation à la demande du SDIS. Les voiries restent à réaliser.

Les façades sur cour - Mise en place d'une circulation pour échelles légères

La moitié des logements donne sur la cour. Toutes les entrées à l'exception du bâtiment F sont desservies par la cour. La dalle de la cour ne possède pas les qualités de portance requises pour mettre en œuvre une voie échelle, par contre il est possible de mettre en place d'une bande de secours dit « échelles légères » qui permettent de desservir les façades jusqu'au R+3, ce qui implique l'interdiction du stationnement le long des façades.

Requalification de la cour intérieure

Durant de nombreuses années, la dalle de la cour intérieure a été utilisée comme parking. Les incivilités et les usages inappropriés ont contribué à dégrader la copropriété. Le mauvais état du revêtement a généré des dégradations des ouvrages. Le revêtement défoncé fuit en de nombreux endroits. La portance n'est pas garantie pour les véhicules. Le revêtement de la cour dégradé doit être refait.

Le dessin de la cour doit être recomposé pour réaliser les ventilations (cf infra). S'ajoute la contrainte échelle légères, interdisant de facto le stationnement.

Les bureaux de contrôle qui sont succédés sur ce dossier demandent tous de rechercher des solutions limitant le potentiel calorifique sous les façades. La cour reste interdite aux véhicules, disposition validée par le SDIS en réunion en Sous-Préfecture le 06 Octobre 2020

Il n'est pas pertinent pour raisons d'ergonomie, de cadre de vie et de paramètres climatiques de se limiter à un revêtement en enrobé noir.

Le projet propose la réfection de l'étanchéité de la dalle de la cour, la réfection du revêtement de la cour qui est rétablie dans la seule fonction piétons non accessible aux véhicules excepté les véhicules de secours légers et les échelles à main. La mise en œuvre de ces dispositions implique l'acquisition de la totalité des places situées sur la dalle.

Recomposition du parc de stationnement

Le projet développera un total de 233 places, 216 places de parc intérieur, 17 places extérieures.

A l'intérieur : La mise en sécurité du parc intérieur impose une recomposition partielle

A l'extérieur : Le projet prévoit 17 places, (4 places devant le bâtiment A, 13 devant le bâtiment C accessibles depuis la rue le Corbusier).

Les autres places extérieures n'ayant de longue date plus aucune matérialité sur le terrain, et étant tombées en désuétude (angle devant le bâtiment C, et contre la façade du R-1 du E) sont considérées inexistantes au sens de l'urbanisme. Elles sont incompatibles avec les règles de sécurité puisque situées sur des voies échelle ou devant des issues de secours. Elles ne peuvent pas être rétablies.

La mise en sécurité du parc de stationnement

Le parc de stationnement est un parc lié à l'habitation. Il se développe sur deux niveaux R-2 et R-1 qui ne communiquent pas entre eux. Le niveau R-1 au niveau de la Traverse des coquelicots et au niveau de la rue le Corbusier, est le niveau de référence.

Le Permis de Construire de 1970 proposait dans le parc du R-1 et du R-2 des emplacements (places ouvertes sans séparatif). Des séparatifs maçonnés ont été réalisés avec le temps réduisant la largeur utile et l'ergonomie, pis transformant les emplacements en dépôts ce qui est strictement interdit car notoirement dangereux.

La démolition de ces séparatifs et la dépose des rideaux de fer sont prévus, les emplacements retrouvant leur finalité de stationnement et les places retrouvant ainsi une largeur de 2.30 mètres.

Dispositions concernant la stabilité, le coupe-feu

Un renforcement de la stabilité au feu de la structure est nécessaire compte tenu des enrobages des aciers les poteaux portant la structure. On applique des flocages et encoffrements aux endroits où les enrobages des bétons sont insuffisants.

En sous-sol R-1 et R-2 dans le parc de stationnement dans la partie sous logement il faut 2 heures par enrobage tant pour les poteaux que pour les poutres les liaisonnant.

De même les règles de sécurité imposent un habillage coupe-feu des dalles entre le parking et les autres locaux ainsi que dans les zones à risques.

Redistribution des issues et accès aux caves et des issues du parc de stationnement

Le parc de stationnement ne doit pas communiquer avec les caves ni communiquer avec les cages d'escaliers desservant les caves. Les escaliers venant des garages doivent donner directement sur l'extérieur ou dans une circulation en RdC donnant sur l'extérieur.

On réalise des sas avec portes pare flamme entre le parc de stationnement et les circulations du sous-sol. Dans le parc de stationnement, les distances à parcourir pour rejoindre les sorties ne dépassent pas 40 mètres et 25 mètres en cas de cul de sac ; Le cheminement vers les issues est sanctuarisé.

La mise en œuvre de ces dispositions implique l'acquisition de places pour réaliser les sas et les passages.

Redistribution des ventilations du parc de stationnement

Compte tenu de la disposition des lieux, on peut maintenir le principe de la ventilation naturelle. En revanche, il faut augmenter la taille, le nombre et la répartition des ventilations (VB et VH) qui doivent être judicieusement réparties pour assurer un balayage efficient.

Les sorties VH doivent être à plus de 8 mètres des façades.

La mise en œuvre des ventilations implique l'acquisition de places tant en sous-sol que sur la dalle de la cour pour réaliser trémies.

Local logette la nouvelle rampe

Le local poubelle situé au milieu de la cour avait été réalisé en urgence. Il ne répond ni aux normes de confort, ni aux normes d'ergonomie, ni aux règles de sécurité.

Il est proposé de réaliser une logette « au sens de la voirie », c'est-à-dire relais entre le dépôt et l'enlèvement, proche de l'entrée, condition d'usage), à l'emplacement actuel de la rampe d'accès à la dalle.

Une nouvelle rampe est proposée. Une rampe large demeure nécessaire. La cour sur laquelle donne les entrées sert d'issues générale. La cour doit en cas d'urgence s'ouvrir sur l'extérieur et la voie publique.

La logette et la rampe sont réalisées dans les emprises existantes.

Parties communes intérieures

Les escaliers protégés

Les escaliers doivent être encloisonnés et désenfumés (au sens d'escaliers protégés), ce qui impose des Portes de recoupement ainsi que les portes entre les cages d'escaliers et les circulations horizontales et le désenfumage par dômes ouvrants

Ce travail a été réalisé par anticipation à la demande du SDIS

Le coupe-feu entre logements et entre logements et circulations

Les logements sont séparés des circulations par des voiles béton de 16 cm (disposition d'origine hormis au droit des gaines).

Les portes des logements

Pour répondre aux préoccupations acoustiques et de sécurité. Il est prévu la pose de Portes pare flamme demi-heure avec un agrément et un PV possédant également des qualités acoustiques. Une option tôle cinq points est proposée, certains le demandant.

Les fonds des gaines sont un point faible qui demande un traitement singulier

Le travail consiste en un habillage du fond de gaine pour en renforcer les qualités anti-effraction et appliquer un flocage permettant d'assurer le coupe-feu entre la circulation et le logement. Il est proposé une solution avec des panneaux assurant à la fois la réponse structurelle anti-effraction et coupe-feu.

Les portes des gaines sont changées

Portes des gaines ENEDIS

Remplacement des portes Local ENEDIS sur palier : Remplacement des portes existantes par des portes coupe-feu demi-heure.

Amiante Recouvrement du revêtement circulations

Il s'agit du recouvrement des revêtements de sol des circulations communes, car les revêtements actuels qui sont en mauvais état contiennent de l'amiante

C'est un impératif de salubrité et de santé.

Distribution intérieure - recomposition spatiale des studios aujourd'hui desservis à partir des cages d'escaliers

Un certain nombre de studios sont desservis directement à partir des cages d'escalier. Cette disposition d'origine n'est plus possible. Elle est strictement interdite, car considérée comme particulièrement dangereuse.

D'ores et déjà dans les logements donnant sur la cage d'escalier, la porte est déplacée afin que ceux-ci soient desservis par les circulations horizontales et non par les cages d'escalier.

A terme, dans le cadre d'un programme d'achats/échanges, il serait possible de regrouper deux studios pour réaliser un T2 qui sera accessible par les circulations horizontales. L'intervention de bailleurs publics faciliterait cette intervention de recomposition.

L'enveloppe extérieure la réfection de l'étanchéité du toit

Cette prestation concerne la réfection de l'étanchéité du toit avec adjonction d'une isolation thermique - Mise hors d'eau, pérennité des ouvrages et amélioration du confort thermique.

Lots techniques bloc 1

Travaux d'électricité dans les communs circulation et garages

- La prestation « Réfection des colonnes électriques » précédemment prévue est abandonnée passant à charge ENEDIS
- Eclairage des circulations des appartements et BAES (éclairage de secours en cas de sinistre) ; Fait en partie sur injonction du SDIS
- Eclairage des sous-sols et éclairage de sécurité BAES (éclairage de secours en cas de sinistre)
- Eclairage extérieur cour

Plomberie

- La mise en conformité des RIA (prestation de sécurité) a été réalisée par anticipation à la demande du SQDIS)
- Le remplacement du réseau de distribution eau chaude sanitaire et boucle ECS , relève de la salubrité. Les mesures, faites en juillet 2017 lors du diagnostic, ont montré des températures d'eau chaude sanitaire trop basses sur certains bâtiments (ex : Bâtiment A : Colonne aller T = 48°C et T retour de boucle T= 46°C) qui impliquaient un fort risque de développement de légionellose
- Les mesures faites en sous station en 2019 après certains travaux de reprises ponctuels montrent des résultats un petit peu moins alarmants que ceux de 2017 (Température départ ECS = 58 °C et Température retour ECS = 49.9°C). Néanmoins les chiffres sont trop proches des seuils
- Il est prévu par sécurité le remplacement des réseaux d'ECS car les réseaux en acier galvanisés ont quarante ans d'existence et l'eau n'est pas adoucie (entartrage important à prévoir et développement de microorganismes)
- Les colonnes sèches seront vérifiées par une entreprise spécialisée

Lots techniques bloc 2

Plomberie

Il est prévu la rénovation de la sous station de chauffage, le remplacement distribution de chauffage (prestation effectuée en même temps que la réfection des gaines)

On déposera les installations obsolètes (pots à boue à remplacer ; trois anciens ballons ECS inutilisés ; vase expansions hors d'usage/grilles pompe de relevage dangereuse). Le réseau ancien est toujours présent, sera déposé jusqu'aux logements.

Le réseau récent réalisé ne semble pas avoir été mis en service (il fait l'objet d'une procédure judiciaire)

Il est prévu de tout déposer et de tout remplacer.

Ventilation

Remplacement de la Ventilation ; la prestation sera effectuée en même temps que la réfection du toit.

EU Et EV et EP

Remplacement de l'évacuation EU/EV (colonnes montantes)
Cette prestation est effectuée concomitamment et en coordination avec la réfection des gaines (cf supra)
Remplacement des EP intérieures (colonnes montantes).

Cadre de vie - Les interventions du bloc 3

L'isolation thermique par l'extérieur

La pose de l'ITE relève des impératifs de requalification thermique.

Elle est particulièrement efficace en termes de confort pour les studios situés en pignon qui ne bénéficient pas d'un logement adjacent chauffé.

L'ITE est prévue sur les pignons des zones habitées où les logements sont soumis à des déperditions importantes. Il est prévu une Isolation Thermique par l'extérieur (ITE) en façade, de 140 mm d'épaisseur (Coef R à obtenir : 3,75 m².K.W-1) en laine minérale (impérative compte tenu des contraintes feu)

Peintures extérieures :

Cette intervention a pour but la réhabilitation de l'image extérieure de la copropriété, et s'inscrit en corolaire des interventions de la ville pour les aménagements réalisés dans le cadre du PNRU.

Peintures intérieures

L'enjeu est la restauration des parties communes.

Au-delà de l'aspect visuel c'est le cadre de vie et la qualité de l'habitat qui sont en jeu.

Synthèse

Le montant des travaux et des honoraires est estimé à :

- 5 048 926€ HT Pour le Bloc 1
- 1 791 065€ HT pour le Bloc 2
- 779 858€ HT pour le Bloc 3

Le phasage des travaux prévus est le suivant :

Bloc 1 : 85% des travaux en année 1, le reste en année 2

Bloc 2 : 60% en année 1 et 40% en année 2

Bloc 3 : 100% en année 2

Indicateurs Volet technique

- date d'obtention du permis de construire correspond aux travaux des blocs 1, 2 et 3
- date des ordres de service des travaux
- date de réception des travaux

a. Actions

- Dépôt du permis de construire nécessaire à la réalisation du projet

- Acquisitions foncières nécessaires aux travaux d'urgence bloc1

1. Récapitulatif des estimations des travaux en parties communes

Description du volet

COUT DE REVIENT	Coût Année 1	Coût Année 2	Coût Année 3	Coût Année 4	Coût Année 5	TOTAL HT
BLOC 1	4 291 587	757 339		0	0	5 048 926€
BLOC 2	1 082 096	721 397		0	0	1 803 493€
BLOC 3		779 858		0	0	779 858€
Montant total HT	5 373 683	2 258 594		0	0	7 632 277
Montant total TTC	5 910 396	2 488 517				8 398 913€

Estimation du montant moyen du reste à charge après subventions, selon le statut du propriétaire et de la copropriété (lorsqu'il est connu) :

pour un propriétaire d'un lot studio	2 920€
pour un propriétaire d'un lot de parking souterrain	446€

3.4.3 Travaux en parties privatives

a. Descriptif

Il convient d'encourager les propriétaires à engager des travaux de rénovation dans leurs logements, en lien avec l'état général des logements. L'opérateur doit recenser les éventuels besoins en travaux et accompagner les propriétaires dans leur recherche de financement.

La programmation des travaux en parties privatives doit être articulée avec la programmation de travaux en parties communes et la solvabilité du ménage doit être étudiée selon ces deux perspectives de travaux. En cas de difficulté pour un ménage à mener des travaux en parties communes et privatives, il s'agira de déterminer la priorité à donner selon les types de travaux préconisés et les calendriers prévisionnels de réalisation.

A titre d'information, le montant TTC des travaux pouvant être engagés en parties privatives selon le type de logement est approximativement de 2 530 000€.

Le phasage prévu est le suivant : 5% en année 1 ; 10% en année 2 ; 40% en année 3 ; 30% en année 4 ; 15% en année 5

b. Indicateurs

- Nombre de dossiers PO financés
- Nombre de dossiers PB financés
- Montant de subventions accordées auprès de PO

- Montant de subventions accordées auprès de PB
- Coût travaux subventionnés par les partenaires

3.5 Volet énergie et précarité énergétique, mise en œuvre du programme Habiter Mieux

L'immeuble est raccordé au chauffage urbain, par une sous-station assurant l'alimentation du réseau de chauffage collectif et le réchauffement de l'eau chaude sanitaire. La part fixe du contrat de chauffage étant élevée (> 50%), les dépenses d'énergie affectées au chauffage représentent une part limitée de la dépense globale chauffage – ECS : 25%, soit de l'ordre de 55 € par lot et par an.

La configuration des installations et du contrat, et les consommations d'ECS observées font que 46% de l'énergie consommée sont affectés au réchauffement de l'eau chaude sanitaire, et 54% au chauffage.

La précarité énergétique n'est donc pas un enjeu dans cette opération, et les travaux envisagés dans le volet technique ont pour objectif principal l'amélioration du confort.

3.6 Volet sécurité et sureté publique

a. Descriptif

L'amélioration de la sécurité et de la sûreté passe par une coopération étroite et suivie des instances de la copropriété avec les services d'ordre.

Des décisions ont été prises en assemblée générale pour favoriser l'amélioration de la sécurité et sureté ; pour mémoire :

Assemblée Générale de la copropriété du 5/12/2019 :

1/ Sécurisation des appartements : dès lors qu'un appartement est identifié faisant l'objet d'un squat ou susceptible d'être l'objet d'un squat (porte d'entrée fracturée ou présence de trous), suivi ou non d'une intervention des forces de l'ordre, le syndic pourra sous 24h faire sécuriser le logement sans attendre une action des propriétaires, si ceux-ci ne sont pas joignables ou n'interviennent pas dans les 24h ; les frais engagés seront répercutés au propriétaire.

2/ Contrat de gardiennage

3/ Autorisation permanente donnée à la police ou à la gendarmerie de pénétrer dans les parties communes.

4/ Recrutement d'un régisseur

Assemblée Générale de la copropriété du 10/01/2021 : Approbation de la convention d'utilisation des images de vidéosurveillance avec la Direction Départementale de la Sécurité Publique (DDSP)

Le projet architectural a été jusqu'à présent centré sur la sécurité incendie, l'amélioration thermique et la remise à niveau technique. Parallèlement au travail à réaliser sur l'aménagement et l'usage des locaux commerciaux, un travail pourra être développé en matière de prévention situationnelle avec les services compétents.

La situation pourra être améliorée par une coordination régulière de l'ensemble des acteurs concernés, une bonne circulation de l'information facilitant la réactivité de chacun dans son domaine de compétence.

b. Objectifs

- Résorption des squats
- Amélioration de la tranquillité résidentielle
- Amélioration de l'image du quartier

c. Actions

- Pour la lutte contre les squats :

- Réactivité des personnels présents pour permettre une intervention en flagrant délit :
Pour poursuivre l'action contre les squats, la société de surveillance transmet au commissaire de police un état hebdomadaire de l'identification des appartements faisant l'objet d'un squat ou susceptible d'être l'objet d'un squat. Cet état est transmis au syndic également qui pourra solliciter les propriétaires ou intervenir le cas échéant.
- Responsabilité du propriétaire, qui doit être immédiatement informé par le syndic :
Un accompagnement au dépôt de plainte du propriétaire sera proposé en tant que de besoin (voir si mandat peut être donné au syndic) ; La sécurisation de l'appartement squatté sera assurée par le syndic dès l'évacuation. Enfin, dans le cadre du portage, il pourra être proposé de racheter les lots délaissés par leurs propriétaires.
- Les démarches engagées avec la police nationale seront poursuivies ;
 - Les copropriétaires victimes de squats seront accompagnés pour le lancement de procédures
 - Articulation des interventions publiques et privées pour le fonctionnement des systèmes de sureté : Travail partenarial à mener avec les acteurs du PDS et de la sécurité et sureté publique, prévention de la délinquance (CLSPD) ; convention de mise à disposition de la police des images de la vidéosurveillance
- la sécurisation des appartements : Point essentiel pour éviter le retour des squatteurs
Les points suivants seront traités systématiquement : Sécurisation des lots évacués et des gaines techniques ; Demande au syndic pour une intervention provisoire en attendant le chantier (pour les propriétaires à la charge du demandeur (pose et dépose), avec fiche technique décrivant le niveau de qualité attendu pour les portes
- la vidéosurveillance
En 2020 : Saisine du Préfet de Police par le syndic pour la transmission en temps réel, des images de vidéosurveillance à la Police Nationale (convention conformément à l'article L126-1-1 du Code de la Construction et de l'Habitation). Cette disposition, approuvée par l'Assemblée générale du 12/01/2021, permettra à la Police, alertée par la société de surveillance en cas de problème, d'évaluer à distance et en temps réel, la gravité de la situation, et les modalités d'intervention si nécessaire. Le projet de convention est à compléter.
Par ailleurs, le dispositif de vidéosurveillance sera amélioré : ajouts de caméras, changement de matériel...
- Gestion des badges : les informations relatives aux badges font l'objet d'un suivi très précis par le syndic, afin de ne pas permettre la circulation de plus de 2 badges par lot. Vigilance à avoir au changement de locataire.
- Sécuriser davantage l'entrée de la résidence : Etude à mener par la copropriété pour des travaux permettant de renforcer la surveillance des entrées

- Pour les Incivilités, violences, comportements, effractions : Les actions seront conduites en lien avec le volet social du PDS et les dispositifs contrat de ville

- Création d'une commission « Sécurité :

Animée par l'opérateur de suivi animation, elle réunit le conseil syndical et le syndic, le délégué du Préfet, les polices nationale et municipale, la société de gardiennage de la résidence. Elle pourra travailler en lien avec le CLSPD de la Ville d'Aix-en-Provence.

Elle a pour objet de s'assurer du bon fonctionnement des dispositifs mis en place pour assurer la sécurité et proposer les améliorations éventuellement nécessaires.

Elle se réunit une fois par trimestre, ou en cas d'urgence avérée sur demande de la maîtrise d'ouvrage publique, avec un relevé des décisions réalisé à l'issue de chaque réunion.

d. *Indicateurs (trimestriels)*

- nombre de squats traités (évités ou évacués en flagrant délit)
- nombre de logements sécurisés par le syndic après squats
- nombre d'interventions engagées grâce à la vidéo surveillance
- bilan de l'intervention de la société de surveillance (renouvellement de contrat – taux de présence)
- nombre d'interventions du médiateur (violences – incivilités)

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

3.7.1 L'intégration de la copropriété dans le projet de rénovation urbaine (PRU) de quartier

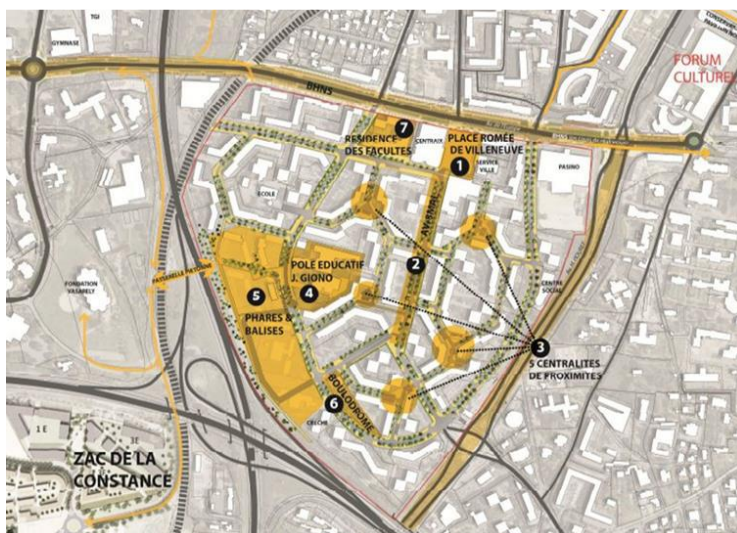
L'ensemble immobilier des Facultés est pleinement intégré à la démarche de requalification du quartier, engagée dans le cadre du NPNRU.

En effet, le PRU d'Encagnane consiste à enclencher une dynamique nouvelle en considérant Encagnane comme un quartier à fort potentiel de diversification situé en cœur de ville. Le projet s'inscrit dans une réflexion du développement aixois, entre le centre ancien et les quartiers Ouest existants (Jas de Bouffan) et futur (La Constance). Positionné à proximité directe des équipements urbains et du centre-ville, le secteur Encagnane constitue une porte d'entrée sur la ville.

Pour la Ville et la Métropole, les ambitions du PRU reposent sur :

- La mise en œuvre d'un projet de territoire intégré alliant l'urbain et l'humain
- Le désenclavement et la modernisation du territoire avec des opérations exemplaires et innovantes : développement économique par l'implantation d'entreprises innovantes dans le domaine du numérique
- La mixité sociale : objectif d'accession à la propriété et diversification de l'offre de logements
- La démarche environnementale
- La valorisation et la création d'équipements et espaces publics de qualité pour rendre le quartier plus attractif,
- Le développement du volet social et éducatif avec la rénovation de l'école Arène et la création d'un pôle éducatif Giono
- La liaison avec les quartiers en développement limitrophes
- Le redressement de la copropriété les Facultés avec la mise en œuvre d'un Plan de Sauvegarde

Ainsi, 7 secteurs de projet ci-dessous ont été identifiés dans le PRU dont la résidence des Facultés.



3.7.2 Stratégie Habitat et Projet Urbain

a. Descriptif

La copropriété constitue un produit spéculatif particulièrement rentable sur le marché. La copropriété n'a pas été gérée correctement pendant de nombreuses années, avec une logique de rentabilité immédiate pour les propriétaires, peu enclins à entretenir leur bien et à être impliqués dans la gestion.

Les acquisitions publiques et les mutations récentes de propriétaires soucieux de valoriser leur bien, ont permis de réduire les impayés, même s'il reste, comme vu précédemment, au-dessus du seuil de vulnérabilité.

Néanmoins, la copropriété reste fragile structurellement compte tenu de la configuration de la résidence et de la typologie des logements, amenant à une occupation encore mal maîtrisée et des problèmes de sécurité récurrents. C'est pourquoi, le changement durable de l'occupation et de la vocation de la copropriété, passe par la requalification et le repositionnement de ce produit immobilier sur le marché.

Le Plan de Sauvegarde doit aussi permettre la valorisation des locaux d'activités sur le pourtour et à l'intérieur de la copropriété (environ 70 lots bureaux et commerces). En effet, l'étude économique menée en 2020 à l'échelle d'Encagnane a confirmé l'enjeu de conforter la vocation commerciale et de services, avec la redéfinition de l'usage de certains lots. La destination des lots de PAH en particulier doit être intégrée à cette réflexion (possibilité de recomposition).

b. Objectifs

- Repositionner le produit immobilier de la copropriété dans la perspective de :
 - Diversifier et faire évoluer l'offre de logements avec de nouveaux produits immobiliers pour attirer de nouvelles populations, et des logements de taille plus diversifiée avec un objectif de réduction du nombre de studios
 - Diversifier ainsi l'occupation sociale de la résidence et le peuplement (jeunes ménages; jeunes actifs...)
 - Maintenir un parc social (public et privé)
 - Répondre aux besoins en relogement de Calenda/Méjanès
- Permettre l'adaptation des locaux d'activité et de commerces aux besoins du quartier en lien avec le NPNRU dans la perspective de :
 - Conforter et valoriser l'offre d'activités et commerciale
 - Redéfinir l'usage de certains lots situés sur le pourtour de la copropriété, et à l'intérieur de la cour

c. Actions

- Pour les activités et commerces : Mener une étude de positionnement économique qui alimentera aussi le volet juridique (mise à jour du règlement de copropriété)
- Pour les logements : La diversification de l'offre de logements passe par :
 - une mobilisation renforcée des acteurs publics à vocations complémentaires pour proposer des produits logements diversifiés : la stratégie d'acquisition publique renforcée des biens doit permettre d'adapter les produits de sortie logement (locatif, accession, typologie...);
 - la réalisation de travaux de recomposition des logements acquis par les acteurs publics avec une réduction du nombre de studios; et une augmentation de logements de type T2 ou T3.

Une étude fine des potentialités de produits logements et de reconfiguration de la copropriété, pilotée par la Métropole, est menée en 2022 de faire évoluer les typologies de logements, le statut des logements, et donc l'occupation, et l'intégration au quartier de la résidence.

d. Indicateurs

- nombre de logements après recomposition de studios
- nombre de studios dans la résidence
- répartition des lots bureaux/commerces et services

3.7.3 Gestion urbaine de proximité (GUP)

a. Descriptif

Les actions de GUP pour améliorer le cadre de vie des occupants de la résidence seront menées en articulation avec celles du quartier, au titre du contrat de ville et du NPNRU en particulier.

Rappel des enjeux à l'échelle du quartier d'Encagnane :

- *L'usage et le statut des espaces :*
 - Rechercher une meilleure adéquation usage et statut des espaces
 - Réduire l'encombrement des espaces par les voitures épaves
 - Apaiser la circulation routière
 - Réguler le stationnement
- *La qualité des espaces et des services urbains :*
 - Développer la mise en œuvre des conventions partenariales entre le Pays d'Aix et les bailleurs afin de poursuivre le travail à long terme de réduction des dépôts sauvages d'ordures ménagères et d'encombrants
 - Garantir la qualité de services aux habitants et usagers pendant la durée des travaux de réhabilitation (2013/2017) et anticiper l'impact des travaux sur l'organisation de chaque gestionnaire
 - Accompagner les habitants dans l'évolution des usages des nouveaux équipements afin de pérenniser les investissements réalisés
- *La vie sociale :*
 - S'appuyer sur la dynamique des travaux (aménagement d'aires de stockage, réhabilitation,...) pour développer les actions et la participation des habitants à travers le CIQ et centres sociaux,... afin de favoriser le « vivre ensemble » entre jeunes et moins jeunes
 - Réduire les actes de vandalisme et les occupations abusives dans les secteurs les plus sensibles, notamment : Résidence des Facultés au nord, le secteur au sud Calendal, Méjanes, l'Odyssée, Zodiac et Gémeaux)
 - Développer le potentiel d'aménagement des pieds d'immeuble afin de poursuivre la valorisation du quartier

Parmi les problématiques récurrentes, la copropriété est confrontée depuis plusieurs années à une mauvaise gestion des déchets, qui renvoie une mauvaise image de la copropriété.

Un local poubelle a été réalisé en urgence à ciel ouvert dans la cour intérieure. Il ne répond ni aux normes de confort, ni aux normes d'ergonomie, ni aux règles de sécurité, et est aussi utilisé par les occupants comme lieu de stockage des encombrants qui sont importants aux Facultés.

Cette implantation et son utilisation posent des problèmes de salubrité publique : présence de nuisibles en été, risque lié à la sécurité incendie aggravé ; le SDIS a d'ailleurs émis un avis défavorable sur cette installation, qui ne respecte pas la distance minimale de 8 mètres des façades.

Fin 2019, une réflexion commune entre la copropriété, les services de la métropole et de la Ville avait permis d'évoquer plusieurs hypothèses d'implantation de la nouvelle logette à créer.

Une proposition le long de l'avenue Docteur Schweitzer a été étudiée en 2020 à la demande du conseil syndical mais celle-ci n'était pas possible d'un point de vue règlementaire.

L'élaboration du permis de construire a permis de finaliser le choix d'implantation de ce local, à l'emplacement actuel de la rampe d'accès à la dalle, comme relais entre le dépôt et l'enlèvement, et proche de l'entrée.

b. Objectifs

- Améliorer le cadre de vie des occupants de la résidence en agissant sur leurs problématiques quotidiennes
- Mieux organiser la vie collective en sensibilisant les occupants aux comportements et usages
- Améliorer la gestion des déchets ménagers et des encombrants
- Articuler la gestion urbaine au quotidien de la copropriété avec le travail de médiation renforcé
- Renforcer la coordination entre la copropriété, l'opérateur, les services des collectivités locales - Ville d'Aix-en-Provence et Métropole, notamment sur le traitement des abords de la copropriété, et la propreté
- Faire émerger un travail de participation des habitants sur la gestion des espaces communs

c. Actions

- Suppression de l'espace ouvert tenant lieu de local poubelles et création d'un ou plusieurs lieux de stockage dédiés à la pré-collecte des ordures ménagères pour une capacité de 11 bacs, soit environ 20m² ; Pour le bâtiment F, accessible depuis la rue Le Corbusier, et pour les locaux d'activité situés sur cette rue, une logette supplémentaire pourra être aménagée. Ces « logettes » doivent répondre aux normes et cahier des charges demandés par la Métropole.
- Améliorer la gestion des encombrants au sein de la copropriété afin de les stocker entre les collectes
- Dans le cadre de la médiation sociale renforcée, développer les actions de sensibilisation sur la vie en collectivité, sur le respect des règles et du règlement intérieur en lien avec la GUP
- Rendez-vous bimensuel entre un représentant des habitants et des propriétaires, le syndic, l'opérateur, le médiateur social pour un « diagnostic en marchant », pour identifier les dysfonctionnements, mais aussi repérer les initiatives positives ; Le suivi des actions proposées est coordonné par l'opérateur.

d. Indicateurs

- nombre de « diagnostics en marchant »
- nombre d'actions de sensibilisation mises en place
- nombre de participants aux actions de sensibilisation
- Date d'obtention du permis de construire qui intègre la réalisation de logettes pour la pré-collecte des ordures ménagères et des encombrants

ARTICLE 4. OBJECTIFS QUANTITATIFS DE REHABILITATION

	TOTAL	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5
<u>Parties communes</u> Logements traités dans le cadre d'une aide au syndicat	507					
<u>Parties privatives</u> : Logements de propriétaires bailleurs	146	7	14	58	45	22
<u>Parties privatives</u> : Logements de propriétaires occupants	4		2	2		

- Réhabilitation des parties communes de la copropriété, correspondant à 6 bâtiments, 507 logements, 67 bureaux et commerces, 493 parkings et 52 locaux autres
- Réhabilitation des parties privatives de 150 logements minimum, répartis comme suit :
 - 4 logements occupés par leur propriétaire
 - 146 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés

ARTICLE 5. FINANCEMENT DE L'OPERATION ET ENGAGEMENTS COMPLEMENTAIRES

5.1.Financement de l'Anah

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagements de l'Anah pour l'opération sont de **5 137 494€** maximum au titre de travaux en parties communes. Les modalités d'octroi des aides sur les travaux en parties communes feront l'objet d'une expertise afin de statuer sur le montage financier le plus opportun pour la copropriété (aides au syndicat, mixage des aides etc.).

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de de l'Anah pour l'opération sont de **5 924 994€** pour les travaux en parties communes et pour l'ingénierie, selon l'échéancier suivant :

HT	AE prévisionnelle		Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	TOTAL
Aide au SDC	B1 - Travaux d'urgence		2 990 807	527 789				3 518 596
	B2 - Travaux de réhabilitation	Financement du PDS	654 916	436 610				1 091 526
	B3 -Travaux d'amélioration	Financement du PDS		527 372				527 372
	TOTAL B1-B2-B3							5 137 494
	Aide à la gestion		60 000	60 000	60 000	60 000	60 000	300 000
Aide à la collectivité locale	Suivi-animation		80 000	80 000	80 000	80 000	62 500	382 500
	GUP actions		15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	75 000
	Coordonnateur PDS		6 000	6 000	6 000	6 000	6 000	30 000
TOTAL			3 806 723	1 652 771	161 000	161 000	143500	5 924 994

5.2 Financement de la Métropole Aix Marseille Provence

La **Métropole Aix Marseille Provence** s'engage à accorder une aide au syndicat de copropriétaires de **1 019 078€** pour les travaux en parties communes.

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la collectivité maître d'ouvrage pour l'opération sont de **1 331 578 €** pour les travaux en parties communes et pour l'ingénierie, selon l'échéancier suivant :

HT	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	TOTAL
Aides aux travaux en parties communes	644 087	374 991				1 019 078
Suivi- animation	43 390	43 390	43 390	43 390	33 940	207 500
GUP logettes+actions	5 000	63 000	3 000	2 000	2 000	75 000
Coordonnateur du PDS	6 000	6 000	6 000	6 000	6 000	30 000
TOTAL	698 477	487 381	52 390	51 390	41 940	1331 578

5.3 Financement par d'autres collectivités territoriales (non maître d'ouvrage)

En matière d'habitat, la **Région Provence-Alpes-Côte d'Azur** intervient en appui des collectivités locales dans le cadre des Contrats régionaux d'équilibre territorial (CRET) pour soutenir des opérations qui participent aux objectifs du Plan Climat régional adopté par délibération n°17-1107 du 15 décembre 2017.

Aussi, elle est partenaire des dispositifs type OPAH (opération programmée d'amélioration de l'habitat), PIG (programme d'intérêt général), PDS (Plan de Sauvegarde), RHI (Résorption d'Habitat Insalubre) et ORI (opération de restauration immobilière), dont les programmations doivent être intégrées dans les volets réhabilitation du parc privé des CRET.

Les conditions d'intervention sont celles de la délibération « Mise en œuvre du volet transition énergétique dans l'Habitat » adopté par délibération n°19-811 le 16 octobre 2019.

L'intervention de la Région Provence Alpes Côte d'Azur est conditionnée à des travaux de réhabilitation pérennes permettant un gain énergétique global de 35 %. L'aide régionale au syndicat des copropriétaires s'élève à hauteur de 50 % de la part de la collectivité maître d'ouvrage de l'opération, c'est-à-dire la Métropole. Le montant de subvention est de 1 500 € par logement maximum.

La Région Provence Alpes Côte d'Azur s'engage à accorder une aide au syndicat de copropriétaires. Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la Région Provence Alpes Côte d'Azur pour l'opération sont de **230000€**, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	TOTAL
Aides aux travaux en parties communes	78 000	152 000				230 000

Le Département des Bouches-du-Rhône s'engage à accorder une aide au syndicat de copropriétaires de **2.1%** du montant HT des travaux subventionnables.

Cette aide du Département d'un montant de 152 376 € a été accordée par délibération de la commission permanente n° 83 du 13 décembre 2019. L'échéancier est le suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	TOTAL
Aides aux travaux en parties communes	129 520	22 856				152 376

Modalités de pré financement des aides départementales aux travaux : Les aides départementales au syndicat de copropriétaires seront préfinancées par la Métropole Aix-Marseille-Provence, dans le respect des critères d'intervention départementaux.

La Métropole obtiendra le remboursement des aides départementales préfinancées par ses soins, sur présentation d'un état justificatif des dépenses engagées pour le compte du Département des Bouches-du-Rhône, visé par sa Présidente et le comptable du Trésor Public. Toutefois, et pour alléger la charge financière de la Métropole, il est prévu, à la signature de la présente convention, le règlement d'une avance de 10 % calculée sur le montant de l'enveloppe nécessaire au financement prévisionnel des travaux. La Métropole assurera la notification des aides départementales aux bénéficiaires.

5.4 Autres financeurs institutionnels : Caisse des Dépôts et Consignations

La Caisse de dépôts s'engage à accorder une aide de 100 000€ à la Métropole Aix Marseille Provence, au titre du suivi-animation, selon l'échéancier suivant

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	TOTAL
Suivi- animation	21 000	21 000	21 000	21 000	16 000	100 000

5.5 Récapitulatif des engagements financiers des partenaires

5.5.1 Financement pour les travaux des parties communes

	TOTAL Financement HT	ANAH	Métropole Aix Marseille Provence	Région	Département
Bloc 1	4 175 865	3 518 596	504 893		152 376
Bloc 2	1 579 739	1 091 526	358 213	130 000	
Bloc 3	783 344	527 372	155 972	100 000	
TOTAL	6 538 948	5 137 494	1 019 078	230 000	152 376

Le syndicat des copropriétaires participe au financement des parties communes à hauteur de 1 859 966€.

5.5.2 Financement pour les travaux des parties privatives

Le financement des travaux des parties privatives par l'Etat et les différentes collectivités seront précisées ultérieurement sur cette copropriété, et ajustées au fur et à mesure de la réalisation des travaux.

5.5.3 Financement pour les autres dépenses

	TOTAL Financement HT	ANAH	Métropole Aix Marseille Provence	Caisse des Dépôts
Aide à la gestion	300 000	300 000		
Suivi- animation	690 000	382 500	207 500	100 000
GUP	150 000	75 000	75 000	
Coordonnateur du PDS	60 000	30 000	30 000	
TOTAL	1 200 000	787 500	312 500	100 000

Le syndicat des copropriétaires participe au financement du suivi-animation à hauteur de 75 000€ (mission sociale urbaine) ;

5.5.4 Synthèse des financements des partenaires (hors parties privatives)

TOTAL Financement	ANAH	Métropole Aix Marseille Provence	Région	Département	Caisse des Dépôts
7 738 948	5 924 994	1 331 578	230 000	152 376	100 000

ARTICLE 6. ENGAGEMENTS DES AUTRES PARTENAIRES DU PLAN DE SAUVEGARDE

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

Le syndicat de copropriétaires s'engage à :

- Présenter à l'assemblée générale, la convention du Plan de Sauvegarde, conformément aux dispositions de l'article L615-1-III du Code de la Construction et de l'Habitation
- Inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale les mesures préconisées dans le plan, conformément aux dispositions de l'article L615-1-III du CCH
- Acquérir en particulier les lots de copropriété nécessaires à la mise en œuvre des travaux de sécurité-incendie
- Mettre en place des partenariats étroits avec l'opérateur de suivi-animation et le coordonnateur de Plan de Sauvegarde
- Permettre l'action de la collectivité publique en l'invitant à participer aux différentes réunions d'assemblée générale

- traitant du Plan de Sauvegarde et en lui remettant une copie des procès- verbaux correspondants ;
- Faire participer l'assemblée générale aux décisions de gestion concernant l'usage des aides allouées et des engagements de travaux
 - Soumettre au vote de l'assemblée générale un programme de travaux conservatoires et urgents portant sur les parties communes compatible avec les capacités contributives des copropriétaires
 - Participer activement, par le biais de son conseil syndical, aux instances de concertation et de pilotage du Plan de Sauvegarde (groupes de travail, 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 d'aide (bilan de trésorerie, liste des copropriétaires débiteurs actualisés etc.)
 - A signer la convention multipartenariale Mission Sociale Urbaine (MSU) et à financer sa quote-part conformément aux dispositions de la convention, pour un montant de 75 000€ sur la durée du Plan de Sauvegarde
 - Participer au projet urbain de la ville
 - respecter les engagements pris à l'égard de ces financeurs ainsi que les conditions administratives liées aux aides attribuées

Le conseil syndical s'engage à

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

La Caisse d'Allocations Familiales s'engage à :

- Conditionner le versement des aides financières à l'état décent du logement dans le cadre de la mise en œuvre des procédures (conservation des AL) et à ce titre travailler une habilitation avec l'opérateur, pour être destinataire des diagnostics non décence décidés en commission sociale.
- Communiquer les informations relatives à la non-décente du logement et le cas échéant, à une suspicion d'autres états du logement à l'ensemble des partenaires
- Participer aux travaux du PDLHI
- Dans le cadre de l'insalubrité ou du péril, la Commune transmettra ses arrêtés et mainlevées à la Caf des Bouches-du-Rhône pour mise en œuvre de la réglementation

ARTICLE 7 . PILOTAGE ET EVALUATION

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

7.1.1. Pilotage du Préfet

Le Préfet préside la commission d'élaboration du Plan de Sauvegarde. Il prend des décisions pour le bon suivi du Plan de Sauvegarde et peut le prolonger par périodes de deux ans par le biais d'avenants.

7.1.2. Mission de la Métropole Aix Marseille Provence

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

7.1.3. Instances de pilotage

- *La commission de suivi du Plan de Sauvegarde :*

Elle est présidée par le Préfet et réunit la collectivité maître d'ouvrage, les services décentralisés de l'État, les collectivités territoriales concernées ou partenaires, les partenaires institutionnels, le conseil syndical et le syndic. Cette commission se réunit au moins une fois par an, à l'initiative du coordinateur du Plan de Sauvegarde désigné par arrêté préfectoral afin de définir les orientations de l'opération, de permettre la rencontre de l'ensemble des acteurs concernés et d'évaluer l'état d'avancement du Plan de Sauvegarde. A la demande du Préfet, du coordinateur ou de tout autre membre, la commission peut être amenée à statuer sur une réactualisation des objectifs et des actions à mettre en œuvre, pouvant prendre la forme d'avenant à la présente convention.

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

- *Le comité de pilotage :*

Il se réunit avant la commission de Plan de Sauvegarde et réunit la collectivité maître d'ouvrage, le coordonnateur de Plan de Sauvegarde, les services décentralisés de l'État et l'opérateur de suivi-animation. A l'initiative du coordinateur du Plan de Sauvegarde ou de la collectivité locale maître d'ouvrage, le comité de pilotage se réunira au moins une fois par an.

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

- *Le comité technique :*

Il est l'organe de coordination opérationnelle des actions et du partenariat. Il se réunit a minima 4 fois par an. Il assure le suivi de la conduite opérationnelle du Plan de sauvegarde et identifie les avancées ou les blocages éventuels afin de définir de façon concertée et coordonnée les actions permettant d'y remédier.

Il réunit la collectivité maître d'ouvrage, les services décentralisés de l'État, le coordinateur de Plan de Sauvegarde et l'opérateur de suivi- animation. Il est piloté par le coordinateur du Plan de Sauvegarde. Il a pour mission de préparer les réunions du comité de pilotage. Il suit les différentes actions mises en œuvre par le Plan de sauvegarde et le déroulement des travaux.

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

Le coordonnateur de Plan de Sauvegarde :

Un coordinateur est désigné dans l'arrêté Préfectoral de création du Plan de Sauvegarde. Il 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 ceux 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 du prestataire et des partenaires. Il est impératif de lui communiquer toutes les informations relatives au Plan de Sauvegarde et aux copropriétés. Il devra être rendu compte au coordinateur de l'évolution des différentes missions dès que ce dernier en ressent le besoin.

Il est rappelé que le 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 le prestataire.

Sa mission est définie par l'article R615-4 du CCH ; Le coordonnateur devra donc :

- S'assurer du respect de la présente convention et de sa mise en œuvre ;
- Veiller au bon déroulement du plan, à la mise en œuvre des engagements des partenaires et au respect de la programmation des mesures ;
- Réunir les parties selon les besoins et mettre en place le calendrier du comité technique ;
- Etablir des rapports de sa mission à destination du préfet et assurer un rôle d'alerte auprès de ce dernier ;
- Correspondre étroitement avec l'opérateur de suivi-animation, les instances de la copropriété et le comité de pilotage de l'opération ;
- Mettre en copie de toute correspondance l'ensemble des intéressés au Plan de Sauvegarde ;
- En cas de non-respect de leurs engagements par des signataires de la convention, leur adresser des mises en demeure.

7.1.4. Commissions thématiques

Sont créées pour l'animation du plan, les commissions suivantes :

- Une commission « Sociale »
- Une commission « Impayés gestion »

- Une commission «Travaux»
- Une commission « Sécurité»

Dont la composition et les missions sont précisés dans chaque volet du plan ci-dessus.

Pour chaque commission, toutes les informations doivent être transmises à l'opérateur de suivi- animation (sauf dans le cas de la commission sociale lorsqu'elles sont sous le sceau du secret professionnel).

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

7.2. Suivi-animation de l'opération

7.2.1.Équipe de suivi-animation

Le maître d'ouvrage désignera un opérateur, c'est-à-dire une équipe opérationnelle chargée d'assurer l'information, l'animation et le suivi de l'opération.

Compétences attendues pour l'équipe de suivi-animation :

- *Compétences sociales* : médiation, traitement des règlements amiables, promotion de la décence, évaluation prospective de l'impact d'un programme de travaux sur le développement des impayés, accompagnement social des propriétaires occupants, mise en place d'un plan d'apurement et accompagnement des locataires dans le cadre de leur solvabilisation, aide juridictionnelle pour les copropriétaires.
- *Compétences juridique et de gestion* : étude du règlement, appui aux occupants de la copropriété dans le fonctionnement des instances de gestion.
- *Compétences financières* : capacité à proposer des montages financiers pour faire face aux besoins, ainsi que le montage des dossiers de pré financements et de prêts pour le reste à charges, mobilisation du FEDER, etc, l'opérateur doit s'adapter durant le Plan de Sauvegarde aux évolutions réglementaires ou toute nouvelle aide possible pour le syndicat de copropriétaires.
- *Compétences techniques* : connaissance en travaux et notamment des problématiques liées aux économies d'énergies
- *Autres compétences d'opérateur* : montage des dossiers de subventions, animation, communication auprès des propriétaires bailleurs

L'opération est animée par un prestataire retenu conformément au Code des marchés publics. Le prestataire est chargé d'assurer l'information, l'animation et le suivi de l'opération.

- 7.2.2 Contenu des missions de suivi-animation

- la coordination des actions définies dans le Plan de Sauvegarde ;
- la mise en œuvre des actions du Plan de Sauvegarde dévolues à l'opérateur
- le suivi global de toutes les missions accompagnant le Plan de Sauvegarde ;
- l'animation des commissions au sein de la copropriété ;
- la réalisation des points d'avancement réguliers avec le coordinateur du Plan de sauvegarde afin d'identifier d'éventuels blocages ou difficultés

- le montage et suivi des dossiers de financement et pré financement des aides publiques mobilisées pour la réalisation du plan
- le travail relationnel et de proximité vis-à-vis des instances de la copropriété et des copropriétaires sera développer pour atteindre les objectifs fixés par le plan, et obtenir les votes en assemblée générale.

La mission est réalisée en lien étroit avec la maîtrise d'ouvrage qui veillera, le cas échéant, à l'articulation avec le dispositif de pilotage NPRNU. Des liens privilégiés sont assurés avec le coordinateur du Plan de Sauvegarde, chargé de veiller au bon déroulement du plan.

- 7.2.3 Modalités de coordination opérationnelle

La convention de programme fait mention des modalités d'articulation de l'équipe de suivi- animation avec l'ensemble des partenaires, notamment :

- le coordinateur du Plan de Sauvegarde
- le conseil syndical, le syndic et le ou les maître(s) d'œuvre de la copropriété
- les services compétents des collectivités
- les services instructeurs des demandes d'aides
- les services en charge des procédures coercitives
- les acteurs du secteur social

7.3.Évaluation et suivi des actions engagées

7.3.1.Indicateurs de suivi des objectifs

La présente convention doit permettre d'atteindre les objectifs fixés. La réalisation de ces objectifs est suivie grâce aux indicateurs de résultats définis dans chaque volet. Concernant le suivi animation, sera tenu un tableau de bord permettant de mesurer l'activité de l'opérateur.

Indicateurs de communication et de mobilisation des acteurs :

- permanences : nombre de permanences, nombre de copropriétaires rencontrés, objet des rencontres (préoccupation des copropriétaires)
- les réunions d'information et pré-AG : nombre de réunions, nombre de participants
- les assemblées générales de copropriété : taux de participation, distinction PO/PB, les notes d'informations/communications adressées aux copropriétaires, la composition du conseil syndical (durée du mandat, nombre de membres, ancienneté des mandats individuels)

7.3.2 Bilans et évaluation finale

Cet article porte sur l'évaluation globale du dispositif. Cela comprend l'évaluation de chaque action selon les modalités proposées, la mise en cohérence de l'intervention de l'ensemble des acteurs et des partenariats, ce dans le cadre du travail au quotidien.

L'évaluation porte aussi sur la capacité à adapter les actions aux difficultés rencontrées ainsi que le respect des objectifs et de la stratégie dans les délais, ce grâce à la mise en place d'un calendrier du dispositif comportant des objectifs par thématique (social, travaux, financement, amélioration de la gestion et du fonctionnement etc.).

En fin d'opération, ce bilan présente une évaluation globale du dispositif et des actions d'accompagnement à mettre en place (prolongement ou suivi).

Un bilan au moins annuel et un bilan final de l'opération sont réalisés et présentés sous la responsabilité du maître d'ouvrage en comité de pilotage stratégique. Ils sont adressés aux différents partenaires de l'opération.

- *Bilan annuel :*

Le bilan annuel, établi sous la responsabilité du maître d'ouvrage, est plus complet que le rapport d'avancement dans la mesure où il ouvre des perspectives pour la bonne continuité du programme. Il sera validé à l'occasion du comité stratégique annuel.

Ce rapport doit faire état des éléments suivants:

- pour les opérations réalisées : localisation, nature et objectif, coûts et financements, maîtrise d'œuvre, impact sur le cadre de vie et la vie sociale;
- pour les opérations en cours: localisation, nature et objectif, état d'avancement du dossier, plan et financement prévisionnel, points de blocage.

Les différents aspects du redressement et de la gestion de la copropriété sont mis en valeur.

En fonction des difficultés rencontrées sur les plans techniques, administratifs, sociaux et financiers, des mesures sont proposées pour corriger la tendance et atteindre les objectifs fixés par la convention. Elles feront si nécessaire l'objet d'un avenant à la convention.

A l'occasion du bilan de l'avant-dernière année du dispositif selon le calendrier de la convention, il est conseillé de lister l'ensemble des points à débattre et des actions à engager durant la dernière année afin d'appuyer les réflexions nécessaires à l'édition du bilan final, mais aussi d'anticiper une éventuelle prolongation du dispositif avant l'échéance de fin.

- *Bilan final et évaluation du Plan de Sauvegarde :*

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

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

Ce rapport devra notamment :

- rappeler les objectifs qualitatifs et exposer les moyens mis en œuvre pour les atteindre ainsi que présenter les résultats obtenus au regard des objectifs ;
- analyser les difficultés rencontrées (techniques, financières, administratives, sociales) lors de l'animation des 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.

ARTICLE 8. COMMUNICATION

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

Le logo de l'Anah en quadrichromie, la mention de son numéro (0 806 703 803) et de son site internet anah.fr devront apparaître sur l'ensemble des supports écrits et digitaux dédiés à informer sur le programme au même niveau que les autres financeurs : inserts presse, 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 aides allouées par l'Anah. Il reproduira dans ces supports à la fois le logo type, la mention du numéro 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 etc.) comporteront la mention « travaux réalisés avec l'aide de l'Anah ».

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

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

Les documents d'information générale ou technique conçus par l'Agence à destination du public devront être largement diffusés. Il appartient au maître d'ouvrage du programme et à l'opérateur de prendre attache auprès du Pôle communication, coordination et relations institutionnelles de l'Anah afin de disposer d'un accès au web-catalogue permettant la commande 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 au Pôle communication, coordination et relations institutionnelles de l'Anah et à les mettre à sa disposition, libres de droits.

Lors des travaux, le logo de l'Anah doit être affiché sur la bâche.

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

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

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

ARTICLE 9. PRISE D'EFFET DE LA CONVENTION, DUREE, REVISION, RESILIATION ET PROROGATION

9.1 Durée de la convention

La présente convention court pour la durée prévue dans l'arrêté préfectoral instituant le Plan de sauvegarde.

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

9.2 Révision et/ou résiliation de la convention

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

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

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

ARTICLE 10. TRANSMISSION DE LA CONVENTION

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

Fait en 8 exemplaires à, le...../

Pour la Métropole Aix Marseille Provence	Pour l'Etat	Pour l'Anah
Pour la Région Provence Alpes Côte d'Azur	Pour le Département des Bouches-du-Rhône	Pour la Ville d'Aix-en-Provence
Pour la Caisse des dépôts	Pour la société CDC HABITAT SOCIAL	

ANNEXES

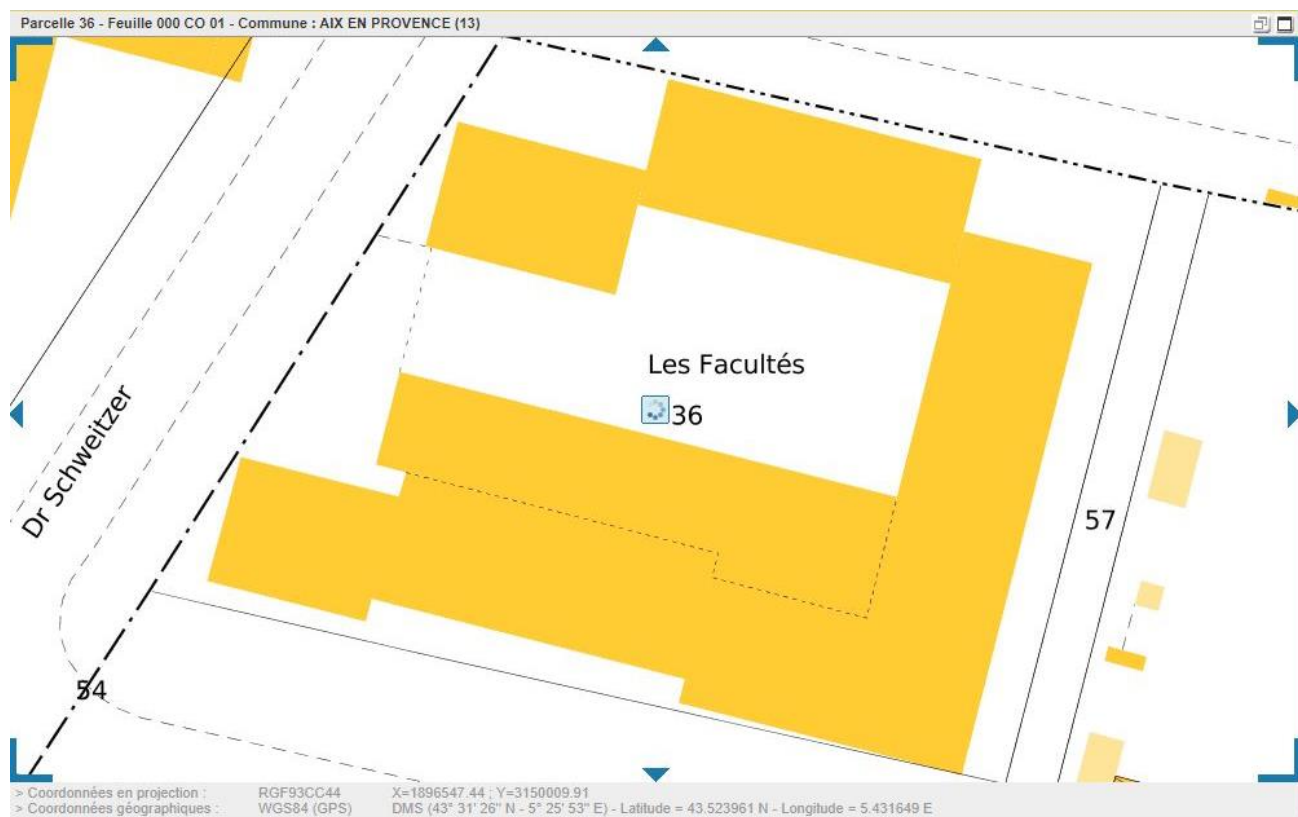
Annexe 1. Périmètre de l'opération

Annexe 2. Tableau de suivi des objectifs, actions et indicateurs de la convention

Annexe 3 : Plan de financement prévisionnel

ANNEXE 1

Périmètre de l'opération



ANNEXE 2

VOLET JURIDIQUE ET INTERVENTION FONCIERE	
3.1.1 VOLET JURIDIQUE	
OBJECTIFS	-Améliorer la situation juridique de la copropriété pour maintenir les bâtiments sous le régime de la copropriété ; - Permettre la réalisation des travaux d'amélioration de la sécurité incendie ; - Permettre l'adaptation des locaux d'activité et de commerces aux besoins du quartier en lien avec le NPNRU ; - Mettre à jour le règlement de copropriété suivant les dispositions de la loi ELAN.
ACTIONS	ACTEURS
-Elaboration d'un document d'arpentage pour redéfinir la limite espace public / espace privé, et en assurer la publicité foncière, - Missionner un expert juridique et technique et un géomètre pour la remise à plat du règlement - Acquisition par le syndicat des copropriétaires des lots occupés par un candélabre ou accord avec la Ville pour retirer les candélabres et rendre l'usage à leurs propriétaires - Annulation des lots qui sont déjà propriétés du syndicat et qui doivent être transformés en parties communes en lien avec la sécurité incendie	Syndicat de copropriétaires Syndicat de copropriétaires Syndicat de copropriétaires Syndicat de copropriétaires
INDICATEURS	- Décision de l'assemblée générale concernant le règlement de copropriété - Date de publication du règlement et de l'état descriptif de division modifiés - Date de publication au cadastre du parcellaire modifié

VOLET JURIDIQUE ET INTERVENTION FONCIERE

3.1.2 VOLET FONCIER ET PORTAGE DE LOTS

OBJECTIFS	- Permettre la réalisation des travaux de mise en sécurité des parties communes - Faciliter l'accès des services de secours - Adapter l'offre de locaux d'activités en cohérence avec les objectifs du PRU sur le quartier - Faire évoluer la typologie des logements par regroupement de cellules voisines
ACTIONS	ACTEURS
- Une convention entre la Métropole et CDC-Habitat approuvée en octobre 2019, pour le portage de 40 lots à restructurer pour permettre la réalisation des travaux de sécurité incendie - Le droit de préemption urbain renforcé : d'abord délégué par la Ville à SACOGIVA, il est, depuis décembre 2019, délégué à la SPLA par la Métropole - Mise en place d'un négociateur foncier (poursuite de la mission actuelle SPLA) pour finaliser les acquisitions du syndicat - Achat des lots nécessaires aux travaux : acquisitions par le syndicat des copropriétaires, par la SPLA Pays d'Aix Territoires et par CDC Habitat Social	Métropole et CDC-Habitat Social SPLA Pays d'Aix Territoires Syndicat de copropriétaires Syndicat de copropriétaires
INDICATEURS	- Nombre de lots rachetés par le syndicat des copropriétaires - Volume des impayés résorbés par rachat de lots

VOLET FONCTIONNEMENT ET APPUI AUX INSTANCES COPROPRIETE 3.2.1 REDRESSEMENT DU FONCTIONNEMENT ET DE LA GESTION DES INSTANCES DE LA COPROPRIETE	
OBJECTIFS	-Augmenter la participation des copropriétaires aux Assemblées générales - Améliorer le fonctionnement du conseil syndical et sa relation avec les copropriétaires privés et para-publics
ACTIONS	ACTEUR
• des formations à l'attention des copropriétaires ; • un appui au conseil syndical pour une organisation efficace de son travail et une diffusion régulière de l'information à l'ensemble des copropriétaires avec un objectif de transparence • des groupes de travail thématiques avec les membres du conseil syndical pour traiter les problèmes de fonctionnement courant de la résidence • l'intervention régulière de partenaires spécialisés (ADIL, etc.)	Opérateur
INDICATEURS	- Nombre de séances de formation / Nombre de participants - Nombre de commissions de travail thématiques - Temps consacré à la préparation et tenues d'AG; - Taux de présence aux AG

VOLET FONCTIONNEMENT ET APPUI AUX INSTANCES COPROPRIETE
3.2.3 et 3.2.4 RESORPTION DES IMPAYES DE CHARGES ET APUREMENT DES DETTES ET
MATRISE DES CHARGES

OBJECTIFS	-Traiter prioritairement les débiteurs les plus importants s une trentaine de propriétaires. -Réduire le coût de fonctionnement de la copropriété, à partir d'une analyse citrique des charges, poste par poste - Amélioration de la gestion courante
ACTIONS	ACTEURS
• <u>Volet Impayés des propriétaires :</u> - Le recouvrement pourrait être complété par des actions sur les débiteurs « intermédiaires » présentant une dette comprise entre 1 000 € et 5 000 € sans attendre l'aggravation de leur situation. - Pour les propriétaires bailleurs, un recouvrement par saisie des loyers, voire des allocations familiales devra être mis en œuvre - Recours à un huissier préalablement à la mobilisation d'un avocat - accompagnement juridique des propriétaires afin de veiller à la pertinence des actions engagées (avocat/huissier, ATD, saisies mobilières...) • <u>Volet Gestion :</u> - Elaboration du budget : retenir une enveloppe budgétaire suffisante pour couvrir l'ensemble des dépenses prévisibles. - Gestion courante : Analyse du fonctionnement du réseau de distribution d'eau, révision des contrats (comptage de l'eau et assurance) - Honoraires du syndic : Mise en place de l'aide à la gestion renforcée (Anah) Comptabilité : - Vérification des comptes et mise en œuvre des ajustements nécessaires - Assister le syndic pour une bonne comptabilisation des opérations exceptionnelles travaux et subventions - Vérification de la répartition des charges conformément au règlement -la somme à percevoir au titre de la réparation d'un sinistre sera affectée à la réalisation du Plan de Sauvegarde (297114,84 €) - Mise en conformité des clés de répartition de charges avec le règlement de copropriété • <u>Mise en place d'une commission « Impayés et gestion » :</u>	Syndicat de copropriétaires Syndicat de copropriétaires Syndicat de copropriétaires

Animée par l'opérateur de suivi-animation, elle regroupe au moins un membre du conseil syndical, le syndic et l'avocat de la copropriété. Elle a pour objet d'organiser la résorption des impayés des copropriétaires. Pour cela, elle établit un tableau de suivi des impayés. Elle surveille les charges de la copropriété, en vérifiant les évolutions annuelles des différents postes de dépenses, en repérant toute dérive et en en identifiant les causes le cas échéant. Elle assurera un contrôle de la gestion, en vue de l'amélioration des prévisions budgétaires, et de l'adaptation des contrats (renégociation des contrats et l'entretien courant, notamment la maîtrise des fluides) Elle pourra rentrer en relation avec tous les acteurs susceptibles d'intervention dans le cadre de saisies immobilières.	opérateur
INDICATEURS	• <u>Indicateurs de suivi des impayés propriétaires :</u> - délai moyen de réaction du syndic face au premier impayé de charge - nombre de procédures judiciaires de recouvrement (par types d'action) engagées et achevées - nombre de médiations ou nombre de plans d'apurement mises en œuvre par rapport au nombre de copropriétaires en situation d'impayés - Tableau de suivi des impayés copropriétaire par niveau et par trimestre • <u>Indicateurs de gestion :</u> - nombre de modules d'information et de formation sur la maîtrise des charges - nombre de contrats renégociés par les instances de copropriété - nombre de réunions de la Commission Impayés gestion - respect des objectifs issus du tableau de bord de suivi des charges.

VOLET SOCIAL 3.3.2 ACCOMPAGNEMENT SOCIAL DES OCCUPANTS Action de médiation renforcée avec volet social	
OBJECTIFS	- Identifier les besoins prioritaires des occupants et les porteurs en capacité de répondre à ses problématiques : accès aux droits, le droit au logement, et les droits sociaux en particulier - Poursuivre l'action de médiation sociale au sein de la copropriété - Renforcer la coordination et la mutualisation du travail social entre les associations et les acteurs publics pouvant intervenir
ACTIONS	ACTEURS
Action de médiation renforcée au regard des besoins identifiés avec la perspective de : - des actions collectives pour favoriser le lien, sur certaines thématiques sur site, en s'appuyant sur les partenaires existants, pour favoriser le repérage des problématiques sociales et des prises en charge individuelles - développer les actions de sensibilisation sur la vie en collectivité, le respect des règles et du règlement intérieur... - faciliter la compréhension des droits à l'accession d'un logement adapté - orienter vers un partenaire ou acteur social habilité La mission de médiation sociale renforcée s'intègre à la Mission Sociale Urbaine existante sur Aix ; A ce titre, le syndicat des copropriétaires qui bénéficiera du dispositif, sera signataire de la convention de médiation sociale et s'engagera à financer sa quote-part conformément aux dispositions de cette convention.	Opérateur / Syndicat de copropriétaires
Action de coordination sociale spécifique qui s'appuie sur : - une coordination entre les associations et les acteurs publics pouvant intervenir : CCAS, Maison de la Justice et du Droit, MDS, CAF (dans le cadre de l'offre de services institutionnelle CAF) - un travailleur social dédié (type CESF) à mi-temps aux Facultés, à articuler avec le travail des intervenants du territoire (permanences d'associations, orientations vers droit commun...)	Opérateur / Syndicat de copropriétaires
Mise à disposition d'un local à l'intérieur de la résidence pour les opérateurs/associations pour mener ces actions	Syndicat de copropriétaires

VOLET SOCIAL 3.3.3 RESORPTION DE L'HABITAT INDIGNE ET INDECENT Appui aux travaux de rénovation de parties privatives	
OBJECTIFS	Pour améliorer les conditions de vie des occupants, les logements qui le nécessitent feront l'objet de rénovations par les propriétaires, afin de lutter contre l'indécence ou l'indignité, et lutter contre la précarité énergétique. L'objectif est fixé à 150 logements n'appartenant pas à des acteurs publics.
ACTIONS	ACTEUR
-Evaluation des logements potentiellement à rénover : Enveloppe financière, répartition entre loyer social/très social, définition de critères d'attribution	Opérateur
- Accompagnement des propriétaires dans le montage de leur projet de rénovation	Opérateur
INDICATEURS	- création de la commission sociale - nombre de réunions de la commission - nombre de dossiers traités en commission par rapport au nombre de ménages identifiés avec un besoin en suivi social renforcé - nombre et types d'aides à mobiliser (en distinguant les aides au syndicat de copropriétaires des aides individuelles) - nombre de copropriétaires occupants présentant un compte débiteur vis-à-vis du syndicat - nombre de ménages potentiellement fragiles accompagnés - nombre d'occupants ayant pris contact avec l'équipe de médiation - nombre d'associations intervenantes au sein de la copropriété dans le cadre d'actions collectives, individuelles ou de permanences - nombre d'occupants en situation de sur occupation - nombre de situations de conflit réglées entre locataires et propriétaires - nombre de logements rénovés - nombre de logements signalés à la CAF

VOLET SOCIAL	
3.3.4 ACCOMPAGNEMENT DES BAILLEURS	
ACTIONS	ACTEUR
Accompagnement à la gestion locative des propriétaires bailleurs Information et appui au propriétaire bailleur, notamment dans sa relation avec son locataire : • Aide aux bailleurs privés dans la recherche de locataires • Accompagnement social pour les locataires en place : cas de sur-occupation, ... • Partenariat avec les associations du quartier et les services de droit commun pour orientations vers les services sociaux, relogement éventuel... • Gestion locative adaptée par les bailleurs sociaux publics	Opérateur
Mobilisation des bailleurs existants pour favoriser le conventionnement des logements Une action de repérage est menée par l'opérateur auprès des bailleurs susceptibles de bénéficier des aides financières individuelles des partenaires, avec des actions d'informations ciblées pour les inciter à conventionner leur logement (courriers individualisés, plans de financements détaillés, approche fiscale ...) et les convaincre d'adhérer au programme de requalification de leurs logements.	Opérateur
Signalement des marchands de sommeil L'opérateur devra procéder au signalement des marchands de sommeil et à l'accompagnement des locataires concernés dans le cadre de la commission sociale prévue au 3.3.3. En application de l'article 78-7-7 de la loi du 70 juillet 1965, l'opérateur rappellera au syndic son obligation de dénoncer au Procureur de la République toute situation de présomption de marchand de sommeil.	Opérateur
INDICATEURS	- nombre de logements conventionnés - nombre de logements ayant réalisé les travaux ; - nombre de mandats de gestion créés - nombre de contrats de garantie locative - nombre de baux conclus suite à un accompagnement de l'Association Logement du Pays d'Aix

VOLET TECHNIQUE	
3.4.2 PROGRAMME DE TRAVAUX EN PARTIES COMMUNES DES IMMEUBLES	
OBJECTIFS	La mise en sécurité des équipements en matière de sécurité incendie et la pérennisation de l'ensemble immobilier avec des travaux de rénovation énergétique en particulier
ACTIONS	ACTEUR
- Dépôt du permis de construire nécessaire à la réalisation du projet	Syndicat de copropriétaires
- Acquisitions foncières nécessaires aux travaux d'urgence bloc1	Syndicat de copropriétaires
INDICATEURS	- date d'obtention du permis de construire correspond aux travaux des blocs 1, 2 et 3 - date des ordres de service des travaux - date de réception des travaux

VOLET TECHNIQUE
3.4.6 TRAVAUX EN PARTIES PRIVATIVES

OBJECTIFS	-Il convient d'encourager les propriétaires à engager des travaux de rénovation dans leurs logements, en lien avec l'état général des logements
ACTIONS	ACTEUR
L'opérateur doit recenser les éventuels besoins en travaux et accompagner les propriétaires dans leur recherche de financement. La programmation des travaux en parties privatives doit être articulée avec la programmation de travaux en parties communes et la solvabilité du ménage doit être étudiée selon ces deux perspectives de travaux. En cas de difficulté pour un ménage à mener des travaux en parties communes et privatives, il s'agira de déterminer la priorité à donner selon les types de travaux préconisés et les calendriers prévisionnels de réalisation. Le montant TTC des travaux pouvant être engagés en parties privatives selon le type de logement est approximativement de 2 530 000€. Le phasage prévu est le suivant : 5% en année 1 ; 10% en année 2 ; 40% en année 3 ; 30% en année 4 ; 15% en année 5	Opérateur
INDICATEURS	- Nombre de dossiers PO financés - Nombre de dossiers PB financés - Montant de subventions accordés auprès de PO - Montant de subventions accordés auprès de PB - Coût travaux subventionnés par les partenaires

3.6 VOLET SECURITE ET SURETE PUBLIQUE	
OBJECTIFS	- Résorption des Squats - Amélioration de la tranquillité résidentielle - Amélioration de l'image du quartier
ACTIONS	ACTEUR
• <u>Pour la lutte contre les squats :</u> -Réactivité des personnels présents pour permettre une intervention en flagrant délit : Pour poursuivre l'action contre les squats, la société de surveillance transmet au commissaire de police un état hebdomadaire de l'identification des appartements faisant l'objet d'un squat ou susceptible d'être l'objet d'un squat. Cet état est transmis au syndic également qui pourra solliciter les propriétaires ou intervenir le cas échéant. -Responsabilité du propriétaire, qui doit être immédiatement informé par le gestionnaire du syndic : Un accompagnement au dépôt de plainte du propriétaire sera proposé ; La sécurisation de l'appartement squatté sera assurée par le syndic dès l'évacuation. Enfin, dans le cadre du portage, il pourra être proposé de racheter les lots délaissés par leurs propriétaires. -Les démarches engagées avec la police nationale seront poursuivies ; Les copropriétaires victimes de squats seront accompagnés pour le lancement de procédures ; Articulation des interventions publiques et privées pour le fonctionnement des systèmes de sureté : Travail partenarial à mener avec les acteurs du PDS et de la sécurité et sureté publique, prévention de la délinquance (CLSPD) ; convention de mise à disposition de la police des images de la vidéosurveillance -la sécurisation des appartements : Point essentiel pour éviter le retour des squatteurs Les points suivants seront traités systématiquement : Sécurisation des lots évacués et des gaines techniques ; Demande au syndic pour une intervention provisoire en attendant le chantier (pour les propriétaires à la charge du demandeur (pose et dépose), avec fiche technique décrivant le niveau de qualité attendu pour les portes -la vidéosurveillance En 2020 : Saisine du Préfet de Police par le syndic pour la transmission en temps réel, des images de vidéosurveillance à la Police Nationale (convention conformément à l'article L126-1-1 du Code de la Construction et de l'Habitation). Cette disposition, approuvée par l'Assemblée générale du 12/01/2021, permettra à la Police, alertée par la société de surveillance en cas de problème, d'évaluer à distance et en temps réel,	Syndic, Police Nationale Syndic Syndic Syndic/Police Nationale Syndic Syndic/Police Nationale

la gravité de la situation, et les modalités d'intervention si nécessaire. Le projet de convention est à compléter. Par ailleurs, le dispositif de vidéosurveillance sera amélioré : ajouts de caméras, changement de matériel... -Gestion des badges : les informations relatives aux badges font l'objet d'un suivi très précis par le syndic, afin de ne pas permettre la circulation de plus de 2 badges par lot. Vigilance à avoir au changement de locataire. - Sécuriser davantage l'entrée de la résidence : Etude à mener par la copropriété pour des travaux permettant de renforcer la surveillance des entrées • <u>Pour les Incivilités, violences, comportements effractions</u> Les actions seront conduites en lien avec le volet social du PDS et les dispositifs contrat de ville • <u>Création d'une commission « Sécurité :</u> Animée par l'opérateur de suivi animation, elle réunit le conseil syndical et le syndic, le délégué du Préfet, les polices nationale et municipale, la société de gardiennage de la résidence. Elle pourra travailler en lien avec le CLSPD de la Ville d'Aix-en-Provence. Elle a pour objet de s'assurer du bon fonctionnement des dispositifs mis en place pour assurer la sécurité et proposer les améliorations éventuellement nécessaires.	Syndic Opérateur, collectivités, Etat Opérateur
INDICATEURS	- nombre de squats traités (évités ou évacués en flagrant délit) - nombre de logements sécurisés par le syndic après squats - nombre d'interventions engagées grâce à la vidéo surveillance - bilan de l'intervention de la société de surveillance (renouvellement de contrat – taux de présence) - nombre d'interventions du médiateur (violences – incivilités)

VOLET URBAIN ET IMMOBILIER	
3.7.2 STRATEGIE HABITAT ET PROJET URBAIN	
OBJECTIFS	•<u>Repositionner le produit immobilier de la copropriété dans la perspective de :</u> -Diversifier et faire évoluer l'offre de logements avec de nouveaux produits immobiliers pour attirer de nouvelles populations, et des logements de taille plus diversifiée avec un objectif de réduction du nombre de studios ; -Diversifier ainsi l'occupation sociale de la résidence et le peuplement (jeunes ménages; jeunes actifs...) -Maintenir un parc social (public et privé); -Répondre aux besoins en relogement de Calendal/Méjanas •<u>Permettre l'adaptation les locaux d'activité et de commerces aux besoins du quartier en lien avec le NPNRU dans la perspective de :</u> -Conforter et valoriser l'offre d'activités et commerciale -Redéfinir l'usage de certains lots situés sur le pourtour de la copropriété, et à l'intérieur de la cour
ACTIONS	ACTEUR
• <u>Pour les activités et commerces :</u> Mener une étude de positionnement économique qui alimentera aussi le volet juridique (mise à jour du règlement de copropriété) • <u>Pour les logements :</u> La diversification de l'offre de logements passe par : - une mobilisation renforcée des acteurs publics à vocations complémentaires pour proposer des produits logements diversifiés : la stratégie d'acquisition publique renforcée des biens doit permettre d'adapter les produits de sortie logement (locatif, accession, typologie...) ; - la réalisation de travaux de recomposition des logements acquis par les acteurs publics avec une réduction du nombre de studios; et une augmentation de logements de type T2 ou T3. Une étude fine des potentialités de produits logements et de reconfiguration de la copropriété, pilotée par la Métropole, est menée en 2022 de faire évoluer les typologies de logements, le statut des logements, et donc l'occupation, et l'intégration au quartier de la résidence.	Syndicat des copropriétaires Opérateur
INDICATEURS	- nombre de logements après recomposition de studios - nombre de studios dans la résidence - répartition des lots bureaux/commerces et services

VOLET URBAIN ET IMMOBILIER
3.7.3 GESTION URBAINE DE PROXIMITE (GUP)

OBJECTIFS

- Améliorer le cadre de vie des occupants de la résidence en agissant sur leurs problématiques quotidiennes
- Mieux organiser la vie collective en sensibilisant les occupants aux comportements et usages
- Améliorer la gestion des déchets ménagers et des encombrants
- Articuler la gestion urbaine au quotidien de la copropriété avec le travail de médiation renforcé
- Renforcer la coordination entre la copropriété, l'opérateur, les services des collectivités locales Ville d'Aix-en-Provence et Métropole, notamment sur le traitement des abords de la copropriété, et la propreté
- Faire émerger un travail de participation des habitants sur la gestion des espaces communs

ACTIONS	
---------	--

ACTEUR

- Suppression de l'espace ouvert tenant lieu de local poubelles et création d'un ou plusieurs lieux de stockage dédiés à la pré-collecte des ordures ménagères pour une capacité de 11 bacs, soit environ 20m² ; Pour le bâtiment F, accessible depuis la rue Le Corbusier, et pour les locaux d'activité situés sur cette rue, une logette supplémentaire pourra être aménagée. Ces « logettes » doivent répondre aux normes et cahier des charges demandés par la Métropole.
- Améliorer la gestion des encombrants au sein de la copropriété afin de les stocker entre les collectes
- Dans le cadre de la médiation sociale renforcée, développer les actions de sensibilisation sur la vie en collectivité, sur le respect des règles et du règlement intérieur en lien avec la GUP
- Rendez vous bimensuel entre un représentant des habitants et des propriétaires, le syndic, l'opérateur, le médiateur social pour un « diagnostic en marchant », pour identifier les dysfonctionnements, mais aussi repérer les initiatives positives ; Le suivi des actions proposées est coordonné par l'opérateur.

Syndicat des copropriétaires

Syndicat des copropriétaires

Opérateur

Syndicat des copropriétaires

INDICATEURS

- nombre de « diagnostics en marchant »
- nombre d'actions de sensibilisation mises en place
- nombre de participants aux actions de sensibilisation
- Date d'obtention du permis de construire qui intègre la réalisation de logettes pour la pré-collecte des ordures ménagères et des encombrants

ANNEXE 3

Plan de financement prévisionnel

	Volet d'action	Maître d'ouvrage	Montant HT	Montant TTC	Anah	Métropole AMP	Conseil Départemental	Conseil Régional	CDC	Syndicat des Copropriétaires/Copropriétaires		TVA récupérable
Volet Technique	Bloc 1 travaux urgents	Copropriété	5 048 926	5 538 994	3 518 596	504 893	152 376			1 363 129		
	Bloc 2 autres travaux sécurité-rénovation énergétique	Copropriété	1 803 493	2 003 752	1 091 526	358 213		130 000		424 013		
	Bloc 3 travaux amélioration	Copropriété	779 858	856 167	527 372	155 972		100 000		72 823		
	Travaux parties privatives	Copropriétaires	2 300 000	2 530 000	NR	NR	NR	NR		NR		
Ingénierie		Sous-total technique	9 932 277	10 928 913	5 137 494	1 019 078	152 376	230 000		1 859 965		
	Suivi-animation PDS	AMP	690 000	828 000	382 500	207 500			100 000			138 000
	Suivi animation GUP	AMP	150 000	180 000	75 000	105 000						
	Coordinateur PDS	AMP	60 000	72 000	30 000	42 000						
Gestion		Sous-total Ingénierie	900 000	1 080 000	487 500	354 500			100 000			138 000
	Actions de redressement	Copropriété	300 000	360 000	300 000					60 000		
	Expertises complémentaires											
Autres actions		Sous-total Gestion	300 000	360 000	300 000	-	-	-	-	60 000	-	-
TOTAL FINANCEMENT PDS LES FACULTES			11 132 277	12 368 913	5 924 994	1 373 578	152 376	230 000	100 000	1 919 965	-	138 000

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 syndicales libre.
BET	Bureau d'études technique
CCH	Code de la Construction et de l'Habitation
CAF	Caisse d'allocations familiales
CPLD	Conseil Local de Prévention de la Délinquance
CCAS	Centre communal d'action sociale
CCH	Code de la construction et de l'habitat
CDC	Caisse des dépôts
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 Vanne
FEDER	Fonds européen de développement économique régional
FSL	Fonds de solidarité logement
GSUP	Gestion urbaine de proximité
HT	Hors Taxes
LHI	Lutte contre l'habitat indigne
MDS	Maison du département de la Solidarité
NPNRU	Nouveau programme national de renouvellement urbain
PB	Propriétaires bailleurs.
PO	Propriétaires occupants

PDS	Plan de Sauvegarde
PHP	Prêt habitat privé
PRU	Projet de renouvellement urbain.
QPV	Quartier prioritaire de la ville
SCI	Société civile immobilière
TA	Tribunal administratif
TVA	Taxe valeur ajoutée
UTS	Unité territoriale sociale