

PRESENTATION DE L'OPERATION PROGRAMMEE D'AMELIORATION DE L'HABITAT (OPAH) COPROPRIETE DE LA « RESIDENCE PLOMBIERES »

1- Le contexte

Ce programme s'inscrit dans le cadre du projet d'accord partenarial sur les copropriétés marseillaises. La copropriété de la « Résidence Plombières » fait partie des 20 copropriétés repérées en 2012 par l'AGAM (Agence d'urbanisme de l'Agglomération Marseillaise) comme étant dégradées et est classée en niveau 3 sur 5 parmi les 64 copropriétés dégradées de plus de 100 logements.

L'étude pré-opérationnelle réalisée en 2013 par Urbanis a décrit un environnement urbain peu attractif avec la voie surélevée du Bd de Plombières, un tissu urbain très hétérogène avec un bâti de qualité très variable parfois en état d'abandon. La situation financière de la copropriété est très tendue. Depuis 5 ans, le niveau d'impayés est en moyenne à 100 % du budget voté.

Le dispositif se déroulera en deux temps :

- le redressement de la copropriété et la réalisation des travaux de parties communes concernant la sécurité des équipements communs (essentiellement les façades), sur une durée de 18 à 30 mois,
- la réalisation des travaux de conservation et de fonctionnement des équipements des parties communes ainsi que la réalisation des travaux en parties privatives.

Le lancement des travaux de la 2^{ème} phase sera conditionné à la restauration de la capacité financière de la copropriété et de ses indicateurs de gestion.

2 Les objectifs qualitatifs de l' O.P.A.H. Copropriété « Résidence Plombières » 2018-2023

Le dispositif de l'O.P.A.H. s'attachera principalement à :

- la sécurité des équipements et la pérennité de l'ensemble immobilier,
- la maîtrise des charges et le maintien du statut de copropriété,
- enrayer un processus de dégradation et éviter des interventions futures plus coûteuses des pouvoirs publics,
- la réduction des clivages sociaux-spatiaux en lien avec l'aménagement de la caserne Cardot (opération de 300 logements neufs) dans le cadre du PRU Saint Mauront,
- le vivre ensemble au sein même des bâtiments de la copropriété.

1- Les objectifs quantitatifs de l' O.P.A.H. Copropriété « Résidence Plombières » 2018-2023

L'ensemble immobilier représente 285 logements formant une copropriété unique répartie en 6 bâtiments (3 immeubles + 281 caves + 30 garages + 9 locaux d'activité) sur une emprise foncière continue avec une seule parcelle.

Les objectifs visent :

- la réhabilitation des parties communes de la copropriété,
- la réhabilitation des parties privatives de 82 logements minimum.

En dérogation à ses critères d'intervention et à titre expérimental, le Conseil Départemental pourrait être associé à la réalisation des objectifs suivants :

- Pour accompagner les travaux de mise en sécurité des parties communes (travaux et honoraires), la participation départementale représente 2.2 % du montant des travaux H.T.

A titre dérogatoire, l'aide sera versée au syndicat de copropriétaires.

PARTIES COMMUNES – PHASES 1 ET 2				
Type de travaux	Phase des travaux	Objectifs quantitatifs	Montant des travaux HT	Montant total engagé
Sécurité/salubrité des équipements communs	1	285	1 331 776 €	29 299 €
Conservation des immeubles	2	285	3 107 479 €	68 365 €
Montant total				97 664 €

PARTIES PRIVATIVES – PHASE 2			
Type de travaux	Objectifs quantitatifs	Montant de la prime	Montant total engagé
Autonomie de la personne propriétaires occupants	18	1 500 €	27 000 €
Autonomie de la personne propriétaires bailleurs	6	2 000 €	12 000 €
Primes complémentaires économie d'énergie : Travaux permettant d'atteindre une étiquette C :	92	500 €	46 000 €
Montant total			85 000 €

Soit une aide départementale globale sur la durée du dispositif de 182 664 €

La participation départementale sur les 3 premières années du dispositif se décomposera selon l'échéancier suivant :

Engagement prévisionnel				
Type de travaux	Année 1	Année 2	Année 3	Montant total engagé
Sécurité/salubrité des équipements communs	14 649 €	14 650 €		29 299 €
Conservation des immeubles			22 783 €	22 783 €
Primes économie d'énergie			10 000 €	10 000 €
Montant total				62 082 €



OPAH – COPROPRIETE

« Résidence Plombières »

2018 – 2023 n° opération

N° CONVENTION :

DATE SIGNATURE DE LA CONVENTION :

Commission permanente du 12 mai 2017 - Rapport n° 126

La présente convention est établie entre :

La Métropole Aix Marseille Provence (AMP) maître d'ouvrage de l'opération programmée, représenté par son Président Monsieur Jean Claude GAUDIN.

L'Etat, représenté en application de la convention de délégation de compétence par Monsieur Jean Claude GAUDIN, Président de La Métropole Aix Marseille Provence (AMP).

L'agence nationale de l'habitat, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représenté en application de délégation de compétence Monsieur Jean Claude GAUDIN, Président de La Métropole Aix Marseille Provence (AMP), et dénommée ci-après « ANAH ».

Le Département représenté par Madame Martine VASSAL, présidente du Conseil Départemental des Bouches du Rhône.

La Région Provence-Alpes-Côte d'Azur représentée par son Président, Monsieur Christian ESTROSI, habilité par délibération n° _____ en date du _____, ci-après dénommée la Région,

La Ville de Marseille représentée par Monsieur Jean Claude GAUDIN, Maire de Marseille.

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment des articles L. 303-1, L. 321-1 et suivants et R.321-1 et suivants

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

Vu la circulaire de 7 juillet 1994 du Ministère du Logement des Affaires sociales, de la Santé et de la Ville relative aux OPAH concernant des ensembles immobiliers en copropriété rencontrant de graves difficultés sur le plan technique, social et financier,

Vu le Contrat local d'engagement des Bouches-du-Rhône 2012-2013 signé le 24 avril 2012 prolongé par avenant sur la période 2014-2017 par avenant du 31 décembre 2013,

Vu le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées,

Vu le Programme Local de l'Habitat,

Vu le Programme Départemental de l'Habitat,

Vu la convention de délégation de compétence du _____ conclue entre le délégataire et l'État, en application de l'article L. 301-5-1 (L. 301-5-2) (en délégation de compétence)

Vu la convention pour la gestion des aides à l'habitat privé du _____ conclue entre le délégataire de l'ANAH (en délégation de compétence)

Vu la délibération n°16-..... du2016 de la Région approuvant le cadre d'intervention régional en matière d'habitat,

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la collectivité maître d'ouvrage de l'opération, en date du _____, autorisant la signature de la présente convention

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat de _____, en application de l'article R.321-10 du code de la construction et de l'habitation, en date du ...

Vu l'avis de la commission Locale d'Amélioration de l'Habitat de ..., en application de l'article R.321-10 du code de la construction et de l'habitation, en date du...

Vu l'avis du délégué de l'ANAH (DREAL) dans la région en date du...

Vu la mise à disposition du public du projet de convention d'OPAH-COPROPRIETE du ... au... en application de l'article L.303-1 du code de la construction de de l'habitation

Il a été exposé ce qui suit :

Table des matières

<u>Préambule.....</u>	<u>5</u>
<u>Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application.....</u>	<u>6</u>
<u>Article 1 – Dénomination, périmètre, champs d'application territoriaux et nature de la ou des copropriété(s).....</u>	<u>6</u>
<u>1.1 Dénomination de l'opération.....</u>	<u>6</u>
<u>1.2 Périmètre et champs d'intervention.....</u>	<u>6</u>
<u>1.3 Nature, état et instance de la copropriété.....</u>	<u>6</u>
<u>Chapitre II – Enjeux de l'opération.....</u>	<u>7</u>
<u>Article 2 – Enjeux.....</u>	<u>7</u>
<u>Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération.....</u>	<u>7</u>
<u>Article 3 – Volets d'action.....</u>	<u>7</u>
<u>3.1 Volet juridique et foncier.....</u>	<u>7</u>
<u>3.1.1 Descriptif du dispositif.....</u>	<u>7</u>
<u>3.1.2 Objectifs.....</u>	<u>7</u>
<u>3.2 Volet animation et appui aux instances de gestion et aux copropriétaires.....</u>	<u>7</u>
<u>3.2.1 Descriptif du dispositif.....</u>	<u>7</u>
<u>3.2.2 Objectifs.....</u>	<u>8</u>
<u>3.3 Volet social.....</u>	<u>8</u>
<u>3.3.1 Descriptif du dispositif.....</u>	<u>8</u>
<u>3.3.2 Objectifs.....</u>	<u>8</u>
<u>3.4 Volet technique.....</u>	<u>8</u>
<u>3.4.1 Volet énergie et précarité.....</u>	<u>8</u>
<u>3.4.1.1 Descriptif du dispositif.....</u>	<u>9</u>
<u>3.4.1.2 Objectifs.....</u>	<u>9</u>
<u>3.4.2 Volet lutte contre l'habitat indigne et l'habitat dégradé.....</u>	<u>9</u>
<u>3.4.2.1 Descriptif du dispositif.....</u>	<u>9</u>
<u>3.4.2.2 Objectifs.....</u>	<u>9</u>
<u>3.4.3 Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat.....</u>	<u>9</u>
<u>3.4.3.1 Descriptif du dispositif.....</u>	<u>10</u>
<u>3.4.3.2 Objectif.....</u>	<u>10</u>
<u>3.5 Volet immobilier.....</u>	<u>10</u>
<u>3.5.1 Portage provisoire par acquisition.....</u>	<u>10</u>
<u>3.5.2 Portage provisoire via le bail à réhabilitation.....</u>	<u>10</u>
<u>3.5.3 Descriptif du dispositifs.....</u>	<u>10</u>
<u>3.5.4 Objectifs.....</u>	<u>10</u>
<u>Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation.....</u>	<u>10</u>
<u>4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention.....</u>	<u>10</u>
<u>4.2 Objectifs quantitatifs portant sur les logements subventionnés par l'ANAH.....</u>	<u>10</u>
<u>Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires.....</u>	<u>12</u>
<u>Articles 5 – Financements des partenaires de l'opération.....</u>	<u>12</u>
<u>5.1 Financements de l'ANAH.....</u>	<u>12</u>
<u>5.1.1 Règles d'application.....</u>	<u>12</u>
<u>5.1.2 Montants prévisionnels.....</u>	<u>13</u>
<u>5.2 Financements de l'État au titre du programme « Habiter Mieux ».....</u>	<u>14</u>
<u>5.2.1 Règles d'application.....</u>	<u>14</u>
<u>5.3 Financements de la collectivité maître d'ouvrage : Métropole d'Aix-Marseille Provence (AMP).....</u>	<u>14</u>
<u>5.3.1 Règles d'application AMP.....</u>	<u>14</u>

<u>Aide aux propriétaires occupants (Sous conditions de ressources) : Prime « Habiter Mieux d'un montant de 500 euros versée aux logements des propriétaires occupants dont les travaux apportent un gain minimum de 25%.....</u>	<u>14</u>
<u>5.3.2 Montants prévisionnels AMP.....</u>	<u>14</u>
<u>5.4 Financements de la Région.....</u>	<u>15</u>
<u>5.4.1 Règles d'application Région.....</u>	<u>15</u>
<u>5.4.2 Montants prévisionnels Région.....</u>	<u>16</u>
<u>5.4.3 Modalités de paiement et de pré financement des aides de la Région.....</u>	<u>16</u>
<u>5.5 Financements du Département.....</u>	<u>17</u>
<u>5.5.1 Règles d'application Département.....</u>	<u>17</u>
<u>5.5.2 Montants prévisionnels du Département.....</u>	<u>17</u>
<u>5.5.3 Modalités de pré financement des aides départementales aux travaux.....</u>	<u>17</u>
<u>5.5.4 Modalités d'engagement des aides départementales.....</u>	<u>18</u>
<u>5.6 Financements de la Ville.....</u>	<u>18</u>
<u>5.6.1 Règles d'application Ville.....</u>	<u>18</u>
<u>5.6.2 Montants prévisionnels de la Ville.....</u>	<u>18</u>
<u>5.6.3 Modalité de paiement des aides par la Ville.....</u>	<u>18</u>
<u>Article 6 – Engagements complémentaires.....</u>	<u>19</u>
<u>Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation.....</u>	<u>19</u>
<u>Article 7 – Conduite de l'opération.....</u>	<u>19</u>
<u>7.1 Pilotage de l'opération.....</u>	<u>19</u>
<u>7.1.1 Mission du maître d'ouvrage.....</u>	<u>19</u>
<u>7.1.2 Instance de pilotage.....</u>	<u>19</u>
<u>7.2 Suivi-animation de l'opération.....</u>	<u>19</u>
<u>7.2.1 Équipe de suivi-animation.....</u>	<u>19</u>
<u>7.2.2 Contenu des missions de suivi-animation.....</u>	<u>19</u>
<u>7.3 Évaluation et suivi des actions engagées.....</u>	<u>20</u>
<u>7.3.1 Indicateurs de suivi des objectifs.....</u>	<u>20</u>
<u>7.3.2 Bilans et évaluation finale.....</u>	<u>20</u>
<u>Chapitre VI – Communication.....</u>	<u>20</u>
<u>Article 8 – Communication.....</u>	<u>20</u>
<u>Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation.....</u>	<u>21</u>
<u>Article 9 – Durée de la convention.....</u>	<u>21</u>
<u>Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention.....</u>	<u>21</u>
<u>Article 11 – Transmission de la convention.....</u>	<u>22</u>
<u>Annexes.....</u>	<u>22</u>
<u>Annexe 1 Périmètre de l'opération.....</u>	<u>23</u>
<u>Annexe 2 Récapitulatif des aides apportées.....</u>	<u>24</u>
<u>Annexe 3 Fiche de Synthèse-plan de financement et planning.....</u>	<u>25</u>

Préambule

Le quartier de Saint Mauront dans le troisième arrondissement de Marseille est un ancien faubourg, proche du centre-ville et du périmètre d'Euroméditerranée. Il est inclus dans le nouveau quartier prioritaire de la politique de la Ville, dénommé « Centre Ville Canet Arnavaux Jean Jaurès ». Il concentre un habitat privé très dégradé, voir insalubre, « parc social de fait », et une grande pauvreté de sa population.

Le quartier de Saint Mauront fait l'objet d'un projet de rénovation urbaine dont la convention a été signée par les partenaires en décembre 2009. Les axes clés sont l'insertion de Saint-Mauront dans la dynamique du Grand Centre-Ville, des conditions d'habitat améliorées et l'accueil de nouvelles populations grâce aux opérations de constructions neuves d'habitat social, locatif libre et d'accession, notamment sociale, la création ou la réhabilitation d'équipements pour améliorer les services aux habitants et la création de voies nouvelles pour faciliter l'accessibilité du quartier. La copropriété du Parc Bellevue y est traitée avec la création de logements locatifs sociaux en acquisition amélioration dans la tour B et l'aménagement des espaces extérieurs des bâtiments D, E, F, G et H.

Dans le cadre de ce projet, la Ville de Marseille a acquis auprès de l'État la caserne Cardot pour y développer une opération de près de 300 logements neufs. Ce tènement jouxte la résidence Plombières qui, dans ce contexte, a fait l'objet d'une étude pré opérationnelle en 2013 mettant en évidence une situation critique de cet ensemble immobilier et la nécessité d'une action publique à engager rapidement.

Localisée en limite Nord du quartier de Saint Mauront, bordée par le noyau villageois de la butte de Saint Mauront, la passerelle de plombières, la caserne Cardot et le boulevard de la révolution, la résidence Plombières est une copropriété de 285 logements. Construite de 1961 à 1963, il s'agit d'une construction en béton constituée d'un ensemble de 3 immeubles (Tour R+18, barre R+12 et avant corps en U R+5) généralisant des dispositifs de loggia avec divers traitements des structures apparentes (trames, poteaux, bandeaux). L'ensemble, bordé au sud par le groupe scolaire Révolution qui fait partie de la composition, est adossé à un terrain escarpé à forte déclivité. Le bâtiment en U dégage une cour protégée du bruit du boulevard de plombières et du mistral, c'est un jardin en pleine terre.

L'étude pré opérationnelle de 2013 a montré un environnement urbain peu attractif avec la voie surélevée du boulevard de Plombières au Nord, un tissu urbain très hétérogène avec un bâti de qualité très variable aux fonctions mixtes et parfois en état d'abandon cependant les transformations urbaines en cours ci dessus évoquées (Caserne Cardot) vont modifier de façon importante les abords immédiats de la résidence. La desserte en transport en commun est limitée à deux lignes de bus et les stations de métro les plus proches sont dans un rayon de plus de 500 mètres (station « National ») et plus de 1000 mètres (arrêts Bougainville et Désirée Clary).

Le positionnement sur le marché immobilier local fait ressortir des prix de transaction inférieurs de 15 % à eux observés dans l'ancien collectif moyen sur le 3ème arrondissement. Le loyer moyen se situe à 8,3€/m²/mois dans la résidence, ce qui est de 7 à 20 % inférieurs aux valeurs médianes de l'arrondissement suivant la typologie des logements. La résidence connaît une rotation importante des locataires.

L'organisation juridique reste simple avec une copropriété unique sur une emprise foncière continue constituée d'une seule parcelle.

Le diagnostic technique des parties communes a montré une importante dégradation des bétons des façades, une majorité des menuiseries extérieures et des occultations en fin de vie, des canalisations d'évacuation en mauvais état, un réseau électrique à remplacer dans un bâtiment. L'état général des logements visités a été jugé vétuste à 31 %, moyen à 23 % et bon à 46 %.

La situation financière de la copropriété est très tendue. Depuis 5 ans, le niveau d'impayé est en moyenne à 100 % du budget voté. Les travaux obligatoires sur les ascenseurs et un appel de fonds de solidarité pour payer les fournisseurs ont fragilisé la situation des ménages les plus démunis. Le dynamisme du conseil syndical relayé par la responsable du recouvrement du syndic a permis d'améliorer la situation mais ce dynamisme n'est pas relayé au niveau de l'ensemble du syndicat des copropriétaires.

Commission permanente du 12 mai 2017 - Rapport n° 126

L'analyse socio économique fait apparaître une représentation à part quasi égale entre propriétaires occupants et propriétaires bailleurs. La proportion des propriétaires occupants est en baisse depuis une dizaine d'année corrélée à une dégradation générale. Les ressources mensuelles sont modestes, respectivement 97 % des locataires et 65 % des propriétaires occupants enquêtés vivent sous le seuil de pauvreté. L'analyse socio démographique confirme la vocation familiale de la résidence, toutes les tranches d'âge sont représentées mais les familles locataires rajeunissent la population de la copropriété. L'analyse de l'organisation sociale montre deux générations de propriétaires qui se côtoient, ceux des années 1960/70, souvent solvables, dont le départ est amorcé de façon inéluctable et ceux des années 2000, guère mieux lotis financièrement que les locataires, eux même exclus du parc social.

Quatre raisons principales motivent l'engagement des pouvoirs publics dans le cadre d'une OPAH copropriété :

- éviter que cette copropriété ne dévalorise à terme, une intervention publique en cours (ANRU Saint Mauront) notamment l'aménagement de la caserne Cardot,
- pérenniser un patrimoine qui, malgré des difficultés de gestions, conserve des qualités bâtementaires et urbaines indéniables,
- permettre aux copropriétaires ne pouvant plus assumer les investissements nécessaire de mener à bien des travaux estimés à plus de 16 000€ par logements pour les seules parties communes.
- enrayer un processus de dégradation et éviter des interventions plus coûteuses des pouvoirs publics si rien n'est fait.

Ce programme s'inscrit dans les objectifs dans le cadre des politiques urbaines et de l'habitat sur le territoire de la Métropole sur une copropriété faisant partie de la liste des 20 copropriétés fragilisées déjà repérées dans la mise à jour en 2002 de l'atlas des grandes copropriétés dégradées de Marseille par l'Agam. L'actualisation de 2013 a classé Plombières en niveau 3 sur 5 parmi les 64 copropriétés dégradées repérées de plus de 100 logements et la copropriété est inscrite dans l'accord partenarial en cours de rédaction.

A l'issu de ce constat il a été convenu ce qui suit :

Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application.

Article 1 – Dénomination, périmètre, champs d'application territoriaux et nature de la ou des copropriété(s)

1.1 Dénomination de l'opération

La commune, la Métropole AMP, le Département des Bouches du Rhône, la Région Provence Alpes Côte d'Azur, l'État et l'ANAH décident de réaliser l'opération programmée d'amélioration de l'habitat en copropriété de la résidence Plombières.

1.2 Périmètre et champs d'intervention

Le périmètre d'intervention se définit comme suit :

Un ensemble immobilier formant une seule copropriété constituée de 285 logements, 281 caves, 30 garages et 9 locaux d'activité. Il comprends 6 bâtiments :

- une tour (A -R+16),
- deux barres (B – R+5 et C – R+12),
- un petit bâtiment isolé (D – Rdc), ancien centre médico-social restructuré en 4 logements,
- un bâtiment de garages (E -Rdc),
- un bâtiment sous dalle (F -R+1) comprenant des locaux commerciaux et un parking commun, sous dalle et sur dalle,

Un tableau de l'organisation physique est joint dans la fiche de synthèse en annexe.

Les champs d'intervention sont les suivants :

- l'organisation de la copropriété,
- la structure foncière,
- l'enveloppe bâtie et les équipements.

1.3 Nature, état et instance de la copropriété

L'ensemble immobilier est constitué d'une copropriété unique sur une emprise foncière continue constituée d'une seule parcelle. Il n'existe pas de syndicat secondaire, la copropriété n'appartient ni à une association syndicale libre (ASL), ni à une association foncière urbaine libre (AFUL) ou union de syndicat. Le règlement de copropriété est antérieur à la loi du 10 juillet 1965.

Commission permanente du 12 mai 2017 - Rapport n° 126

Une fiche de synthèse issue de l'étude pré-opérationnelle de 2013 décrivant les caractéristiques de la copropriété (structurelles, bâti, gestion, fonctionnement, situation socio-économique, position sur le marché immobilier local) est jointe en annexe.

Chapitre II – Enjeux de l'opération

Article 2 – Enjeux

Les principaux enjeux sont :

- la réduction des clivages sociaux spatiaux en lien avec l'intégration de la nouvelle opération Cardot dans le cadre du PRU Saint Mauront,
- le vivre ensemble au sein même des bâtiment de la copropriété,
- la maîtrise des charges et le fonctionnement de copropriété,
- la sécurité des équipements et la pérennité de l'ensemble immobilier.

Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération

Il s'agira de mettre en place sur la copropriété un dispositif en vue de :

Redresser de façon durable le fonctionnement de la copropriété

- assainir la gestion et établir les dispositifs de pilotage et de prévention,
- impliquer les copropriétaires et les former,
- accompagner les occupants face aux difficultés socio-économiques,
- mettre à jour les instances et les documents régissant la copropriété,
- pérenniser la structure foncière grâce aux outils adaptés (portage de lots et baux à réhabilitation).

Permettre la requalification de l'enveloppe bâtie et des équipements

- réaliser les travaux concernant la sécurité des équipements communs,
- réaliser les travaux concernant la conservation des immeubles et le fonctionnement des équipements,
- améliorer la performance énergétique de l'enveloppe bâtie,
- mobiliser les différentes sources de financement et permettre le montage financier de la requalification.

Le dispositif se déroulera en deux temps :

- d'abord le redressement de la copropriété et la réalisation des travaux de parties communes concernant la sécurité des équipements communs, ce sur une durée de 18 à 30 mois,
- ensuite la réalisation des travaux de conservation et de fonctionnement des équipements des parties communes ainsi que la réalisation des travaux en parties privatives.

Le lancement des travaux de conservation et de fonctionnement des équipements des parties communes ainsi que la réalisation des travaux en parties privatives seront conditionnés à la restauration de la capacité financière de la copropriété et de ses indicateurs de gestion après validation par le comité de pilotage.

Article 3 – Volets d'action

3.1 Volet juridique et foncier

3.1.1 Descriptif du dispositif

- adaptation du règlement de copropriété,
- étude de scission bâtiments D et F,
- assistance au syndic pour mettre en place les procédures juridiques adaptées afin de lutter au mieux contre les impayés,
- étude et mise en œuvre de baux à réhabilitation en vue du portage de lots et du redressement de la copropriété.

3.1.2 Objectifs

- s'assurer, pour une viabilité durable de la copropriété, d'une organisation foncière et juridique optimale,
- recouvrer les impayés,
- calibrer le dispositif de portage et de baux à réhabilitation.

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

3.2.1 Descriptif du dispositif

- assistance au conseil syndical avec une aide à l'assainissement des comptes, à la maîtrise du budget et à l'apurement de la dette notamment par la mise en place les trois premières années d'une aide à la gestion renforcée (Audit comptable et financier la première année et mise à jour les deux suivantes).

Commission permanente du 12 mai 2017 - Rapport n° 126

- formation des copropriétaires, sur la maîtrise des dépenses
- appui au syndic pour une forme de communication accessible sur le contenu des convocations aux AG.

3.2.2 Objectifs

- initier les copropriétaires au fonctionnement de la copropriété augmenter la fréquentation des assemblées générales et faciliter le renouvellement du conseil syndical pour améliorer sa représentativité
- mettre en place les outils nécessaires pour améliorer la maîtrise des dépenses courantes, améliorer l'entretien et améliorer la planification.

3.3 Volet social

3.3.1 Descriptif du dispositif

- mobilisation des moyens du FSL, des aides de la CAF,
- accompagnement à la formulation des demandes d'aides personnelles au logement,
- mise en place d'aides financières aux propriétaires bailleurs pour la réduction des loyers,
- médiation dans les conflits entre habitants et conflits locataire/propriétaire et mise en place de primes d'intermédiation,
- aide à la régularisation des situations d'occupation des logements,
- contribution aux dispositifs de prévention des expulsions,
- recours à la mobilisation éventuelle des associations (ADIL, CLCV...).

3.3.2 Objectifs

- accompagner les publics spécifiques : personnes âgées, ménages très modestes...
- accompagner le changement de statut de propriétaires occupants, le cas échéant (bail à réhabilitation ou portage),
- traiter les impayés.

3.4 Volet technique

Il s'agit de mener à bien les travaux de lutte contre l'habitat indigne et l'habitat très dégradé restant à réaliser sur les parties communes, pouvant être répartis en 2 catégories :

- les travaux concernant la sécurité des équipements communs, essentiellement les façades dont le problème principal est celui de la carbonatation des bétons, avec risque de chute à terme, un risque sur la stabilité de l'immeuble. Dans un premier temps, une purge et la réparation des bétons pourraient s'avérer nécessaire,
- les travaux concernant la conservation des immeubles et le fonctionnement des équipements, essentiellement le ravalement de façade, le remplacement des menuiseries extérieures et le remplacement des canalisations d'évacuation (les travaux en parties communes concernant les économies d'énergie, essentiellement le remplacement des menuiseries extérieures, sont donc inclus dans cette catégorie).

Le lancement des travaux de cette dernière catégorie sera conditionné à la restauration de la capacité financière de la copropriété et de ses indicateurs de gestion après validation par le comité de pilotage.

Il s'agit également de réaliser des travaux sur les parties privatives, pouvant être répartis en 3 catégories :

- les travaux de lutte contre l'habitat indigne et de sécurité/salubrité
- les travaux concernant l'adaptation des logements pour l'autonomie de la personne,
- les travaux d'aide de solidarité écologique concernant les économies d'énergie,

3.4.1 Volet énergie et précarité,

L'étude pré opérationnelle de 2013 indique que la rénovation intégrale de la production de chauffage collectif a été votée à l'assemblée générale de mai 2013, avec un financement en tiers investisseur de l'exploitant. Cela devrait encore diminuer l'impact du poste chauffage qui ne représentait que 16 % des dépenses totales en 2012 correspondant cependant à une part de budget dans la moyenne de ce qui est observé par l'Unis dans la région PACA sur des immeubles de même type.

L'isolation extérieure de la façade serait compliquée et coûteuse de part la complexité des modénatures de la façade et la qualité considérable de points singuliers à traiter. Les montants prévisionnels de ces travaux ne sont donc pas pris en compte dans la présente convention. Par contre, les menuiseries extérieures en majorité très dégradées, nécessitent un remplacement d'ensemble prévu dans le cadre des travaux en parties communes de lutte contre l'habitat indigne.

Commission permanente du 12 mai 2017 - Rapport n° 126

La production d'eau chaude sanitaire est individuelle, essentiellement par chauffe eau gaz. Certains ne sont pas raccordés à un conduit de fumée.

3.4.1.1 Descriptif du dispositif

- audit énergétique et analyse des contrats d'exploitation,
- accompagnement dans l'élaboration d'un programme de travaux d'économie d'énergie,
- accompagnement dans la réalisation d'un programme de travaux notamment le remplacement des menuiseries extérieures qui peuvent faire l'objet de travaux d'intérêt collectif conformément au décret n°2012-1342 du 3 décembre 2012 et remplacement des tés de réglage du réseau de distribution de chauffage.

3.4.1.2 Objectifs

- réduire la demande énergétique et les charges de copropriété.

3.4.2 Volet lutte contre l'habitat indigne et l'habitat dégradé

L'étude pré-opérationnelle de 2013 a montré une dégradation des parties communes, notamment des façades dont la carbonatation des bétons entraîne un risque de chutes d'éléments, des parties d'installation électriques ne répondant pas aux exigences de sécurité, des gardes corps de la terrasse du bâtiment F n'assurant plus leur rôle de protection contre la chute des personnes. Cette étude a également montré un vieillissement des réseaux nécessitant le remplacement à terme des canalisations d'évacuation.

Concernant les parties privatives de logements, l'étude pré-opérationnelle de 2013 n'a révélé que 2 injonctions faites en 2012 et 2013 par le Service d'Hygiène à des propriétaires bailleurs pour infraction au règlement sanitaire départemental. Cependant, ces interventions récentes témoignent de la présence bailleurs négligents. Il est proposé un dispositif de lutte contre l'habitat indigne sur la base de 15 logements locatifs.

Par ailleurs, l'enquête réalisée sur le panel de logements, indique un taux de logements en état vétuste de 31 % répartis pour 2/3 en logements locatifs et 1/3 en logements occupés par leurs propriétaires. La vétusté des installations électriques ou des sanitaires concerne 15 % des logements et cette dégradation peut s'apparenter à de la non décence. Il est proposé un dispositif incitatif de travaux de sécurité/salubrité pour réhabiliter des logements moyennement dégradés/ non décents sur la base de ce ratio, soit un total de 43 logements répartis en 29 logements locatifs et 14 logements occupés par leurs propriétaires.

3.4.2.1 Descriptif du dispositif

- accompagnement dans l'élaboration d'un programme de travaux concernant la sécurité des équipements communs, notamment la purge de la façade et la restructuration des bétons,
- accompagnement dans la réalisation d'un programme de travaux concernant la sécurité des équipements communs, notamment la purge de la façade et la restructuration des bétons,
- accompagnement dans l'élaboration d'un programme de travaux concernant la conservation des immeubles et le fonctionnement des équipements, notamment le ravalement de façade, le remplacement des menuiseries et le remplacement des canalisations d'évacuation,
- accompagnement dans la réalisation d'un programme de travaux concernant la conservation des immeubles et le fonctionnement des équipements, notamment le ravalement de façade, le remplacement des menuiseries et le remplacement des canalisations d'évacuation,
- repérage et diagnostic des logements indignes ,
- accompagnement sanitaire et social des occupants des logements indignes ,
- accompagnement dans la réalisation d'un programme de travaux concernant les logements indignes repérés (électricité, sanitaires, sols et murs, menuiseries intérieures, gaz, ECS...),
- accompagnement dans la réalisation d'un programme de travaux concernant les logements moyennement dégradés/non décents (électricité, sanitaires, sols et murs, menuiseries intérieures, gaz, ECS...),

3.4.2.2 Objectifs

- assurer la sécurité des équipements communs,
- permettre la conservation des immeubles et le fonctionnement des équipements communs,
- permettre le traitement de l'habitat indigne dans les parties privatives,
- permettre le traitement des logements moyennement dégradés/non décents dans les parties privatives.

3.4.3 Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat

L'étude pré-opérationnelle de 2013 n'a pas montré de nécessité d'adapter les parties communes, par contre le diagnostic social révèle que sur les familles enquêtées, 27 % des chefs de ménages de propriétaires occupants et 10 % des chefs de ménages des locataires ont plus de 70 ans. Des travaux d'adaptation du logement s'avéreront nécessaires. Il est proposé un dispositif sur la base de cette répartition et de 50 % de ces ratios, soit un total de 24 logements répartis en 6 logements locatifs et 18 logements occupés par leurs propriétaires.

3.4.3.1 Descriptif du dispositif

- accompagnement dans la réalisation d'un programme de travaux concernant l'adaptation des logements pour l'autonomie de la personne (adaptation des sanitaires, électrification des volets roulants...)

3.4.3.2 Objectif

- permettre le maintien de la personne dans son logement.

3.5 Volet immobilier

3.5.1 Portage provisoire par acquisition

La mise en place d'un dispositif de portage ciblé avec un opérateur foncier est nécessaire pour accompagner un changement de statut qui paraît inévitable pour des copropriétaires occupants dont les ressources sont insuffisantes pour faire face au coût de fonctionnement courant et pour limiter la remise sur le marché dans des conditions incontrôlables des biens des copropriétaires bailleurs en phase de saisie-vente. L'acquisition par un opérateur missionné à cet effet permet de réaliser les travaux nécessaires, de redresser les comptes de la copropriété en conservant pendant un temps limité la propriété du logement avant de le revendre à des conditions maîtrisées.

L'étude pré opérationnelle a évalué à une trentaine le nombre de lots correspondant à ces situations. Dans la première année d'exécution de l'OPAH, l'équipe de suivi animation affinera ce volume et organisera un appel à manifestation d'intérêt pour retenir un ou plusieurs opérateurs fonciers en capacité d'intervenir en ce sens. Un financement de ce portage ciblé par l'Anah et la Ville est inscrit dans la présente convention pour couvrir l'accompagnement social, les éventuels relogements des ménages et les frais de gestion sur la base de 30 logements.

3.5.2 Portage provisoire via le bail à réhabilitation

La mise en place de baux à réhabilitation permettra de faciliter la prise en charge de leur quote part des travaux pour les copropriétaires en capacité de faire face aux charges courantes, mais qu'un dispositif classique de subvention d'OPAH laisserait en grande difficulté ainsi que la solvabilisation de propriétaires bailleurs de bonne foi. Il conviendra dans la première année d'exécution de l'OPAH d'affiner le nombre de lots concernés et le ou les maîtres d'ouvrage d'insertion habilités à signer des baux à réhabilitation.

3.5.3 Descriptif du dispositifs

- mise en place d'un dispositif de portage ciblé de redressement, en privilégiant le cas échéant le maintien dans les lieux de l'occupant comme locataire, mise en place de primes financières à l'opérateur afin d'alléger ses charges de gestion.
- mise en place de baux à réhabilitation, en lien avec l'équipe de suivi animation pour la recherche de maîtres d'ouvrage d'insertion agréés.
- mise en place des mesures d'accompagnement nécessaires.

3.5.4 Objectifs

- accélérer le recouvrement des dettes,
- contrôler et enrayer la spirale de la dette,
- pérenniser les conditions d'un redressement.

Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

L'OPAH-COPROPRIETE vise à atteindre les objectifs globaux suivants :

4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention

Réhabilitation des parties communes de la copropriété, correspondant à 6 bâtiments et 285 logements.

Réhabilitation des parties privatives de 82 logements minimum, répartis comme suit :

- 32 logements occupés par leur propriétaire,
- 50 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés.

4.2 Objectifs quantitatifs portant sur les logements subventionnés par l'ANAH

Réhabilitation des parties communes de la copropriété, correspondant à 6 bâtiments et 285 logements.

Réhabilitation des parties privatives de 82 logements minimum, répartis comme suit :

- 32 logements occupés par leur propriétaires,
- 50 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés.

Commission permanente du 12 mai 2017 - Rapport n° 126

Objectifs de réalisation de la convention

Nombre de logements aidés	2018	2019	2020	2021	2022	TOTAL
Logement traités dans le cadre d'aides au syndicat des copropriétaires						
- Au titre de la sécurité et la salubrité de l'habitat	143	142				285
- Au titre de la conservation des immeubles et du fonctionnement des équipements			42	143	100	285
Logements de propriétaires occupants						
- Dont logements au titre de la non décence			3	7	4	14
- Dont logements autonomie de la personne			4	9	5	18
Logements de propriétaires bailleurs						
- Dont logements au titre de l'habitat indigne			3	8	4	15
- Dont logements autonomie de la personne			1	3	2	6
- Dont logements au titre de la non décence			6	15	8	29
Total des logements Habiter Mieux						
- Dont PO			24	34	34	92
- Dont PB			31	44	44	119

Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires.

Articles 5 – Financements des partenaires de l'opération

5.1 Financements de l'ANAH

5.1.1 Règles d'application

Les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes, ainsi que les modalités de calcul de la subvention applicables à l'opération découlent de la réglementation de l'ANAH, c'est à dire du code de la construction et de l'habitation, du règlement général de l'agence, des délibérations du conseil d'administration, des instructions du directeur général, des dispositions inscrites dans le(s) programmes(s) d'action et, le cas échéant, des conventions de gestion passées entre l'ANAH et le délégataire de compétence.

Le montant de la subvention versée par l'ANAH ne peut avoir pour effet de porter le montant des aides publiques directes à plus de 80 % du coût global de l'opération TTC. Toutefois, ce plafond peut être porté, à titre exceptionnel, jusqu'à 100 % du montant HT des travaux retenus pour des opérations spécifiques définies par délibération du conseil d'administration. Cela concerne :

- Les travaux pour l'autonomie de la personne : seuls les propriétaires occupants modeste et très modestes peuvent en bénéficier.
- les travaux de lutte contre la précarité énergétique : seuls les propriétaires occupants très modestes peuvent en bénéficier.

Les conditions relatives aux aides de l'ANAH et les taux maximaux de subvention sont susceptibles de modifications, en fonction des évolutions de la réglementation de l'ANAH.

Aide au syndicat des copropriétaires :

- Le taux maximal de subvention est de 50 % du montant HT pour les travaux éligibles de parties communes et autres expertises.
- Le taux maximal de subvention est de 100 % du montant TTC pour l'aide à la gestion renforcée.

Aides individuelles :

Aide aux propriétaires occupants (Sous conditions de ressources) :

- Le taux maximal de subvention est de 60 % du montant HT pour les travaux des parties privatives des logements non décentes ou très dégradés des PO modestes et très modestes.
- Le taux maximal de subvention est de 50 % du montant HT pour les travaux d'autonomie de la personne des parties privatives des logements des PO très modestes.
- Le taux maximal de subvention est de 35 % du montant HT pour les travaux d'autonomie de la personne des parties privatives des logements des PO modestes.

Aide aux propriétaires Bailleurs (Sous conditions de ressources des locataires et de plafonds de loyer) :

- Le taux maximal de subvention est de 45 % du montant HT pour les travaux des parties privatives très dégradées en LC et LCTS. Le plafond de travaux est de 100 000 euros. En LI, le plafond de travaux est de 80 000 € et le taux maximum de subvention est de 35 %.
- Le taux maximal de subvention est de 35 % du montant HT pour les travaux d'autonomie de la personne des parties privatives des logements en LI, LC et LCTS, des parties privatives des logements non décentes en LC, LCTS ou des travaux de lutte contre la précarité énergétique en LC et LCTS. Le plafond de travaux est de 60 000 euros si LI et de 75 000€ en LC ou LCTS.
- Le taux maximal de subvention est de 25 % du montant HT pour les travaux des parties privatives des logements non décentes en LI, pour les travaux de réhabilitation d'un logement moyennement dégradé ou pour les travaux de changement d'usage. Le plafond de travaux est de 60 000 €.

-Prime de réduction de loyer : elle concerne les logements conventionnés en loyer conventionné et loyer conventionné très social (40 lgts). Cette prime de l'ANAH correspond au triplement de la prime par la collectivité maître d'ouvrage Métropole d'AMP au titre de ses fonds propres, plafonnée à 150 €/m² SU. Elle s'élève à 102€/m² avec un plafond à 80m² par logement, soit au maximum 8160€ par logement.

-Prime intermédiation locative : 1 000 €/logement avec un objectif de 10 logements.

Commission permanente du 12 mai 2017 - Rapport n° 126

Aide au suivi animation versée par l'Anah au maître d'ouvrage de l'opération soit la Métropole d' Aix-Marseille Provence (AMP).

Le taux maximal de subvention de l'Anah est de 50 % du montant HT pour la mission de suivi animation (montant plafonné à 250 000 euros par an). Pour cette OPAH copropriété, le coût de l'équipe opérationnelle dédiée est estimé à 600 000 € HT sur les 5 ans soit une subvention de l'Anah de 50 000 €/an pour les 3 premières années et 75 000 €/an pour les 2 dernières années.

Par délégation des aides à la pierre, la Métropole réservera sur la dotation annuelle de l'Anah une enveloppe maximale annuelle déterminée selon les règles en vigueur.

Montant du suivi Animation	Année1 Montant en €	Année 2 Montant en €	Année 3 Montant en €	Année 4 Montant en €	Année 5 Montant en €	Total Montant en €
Coût total	100 000 €	100 000 €	100 000 €	150 000€	150 000€	600 000 €
Subvention de l'Anah	50 000 €	50 000 €	50 000 €	75 000€	75 000€	300 000 €

Par délégation des aides à la pierre, la Métropole réservera sur la dotation annuelle de l'Anah une enveloppe maximale annuelle déterminée selon les règles en vigueur.

Aide au portage ciblé : Financement d'opérateurs fonciers pour couvrir la maîtrise d'ouvrage et la conduite de projet, l'accompagnement social, le relogement éventuel des ménages et les frais de gestion. Le montant prévisionnel est plafonné à 10 500 € maximum par logement avec un objectif de 30 logements.

5.1.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'ANAH pour l'opération sont de **3 897 977 €**, selon l'échéancier suivant :

AE Prévisionnelles	Année1 Montant en €	Année 2 Montant en €	Année 3 Montant en €	Année 4 Montant en €	Année 5 Montant en €	Total Montant en €
Aides aux travaux sécurité/indignité	332 944	332 944	0	50 625	50 625	767 138
Dont aides aux syndicats	332 944	332 944	0	0	0	665 888
Dont aides individuelles	0	0	0	50 625	50 625	101 250
Aides aux travaux conservation/ non décence	0	0	517 913	715 913	715 913	1 949 739
Dont aides aux syndicats	0	0	517 913	517 913	517 913	1 553 739
Dont aides individuelles	0	0	0	198 000	198 000	396 000
Aides aux travaux autonomie de la personne	0	0	0	45 000	45 000	90 000
Dont aides individuelles	0	0	0	45 000	45 000	90 000
Aides à l'ingénierie	93 500	93 500	93 500	75 000	75 000	430 500
Dont suivi-animation	50 000	50 000	50 000	75 000	75 000	300 000
Dont aide au redressement de la gestion	43 500	43 500	43 500	0	0	130 500
Autres expertises	50 000	0	0	0	0	50 000
Prime réduction loyer*				142 800	142 800	285 600
Intermédiation locative				5 000	5 000	10 000
Portage foncier			105 000	105 000	105 000	315 000

*102€/m² calculée à partir du SU moyenne estimée à 70m² pour 40lgs

5.2 Financements de l'État au titre du programme « Habiter Mieux »

L'audit énergétique permettra de déterminer si les financements de l'État au titre du programme « Habiter Mieux » peuvent être mobilisés. Sous réserve des résultats de cet audit, les montants prévisionnels sont évalués à **270 500 €** maximum correspondant à un objectif de 211 logements (92 PO, 119PB) selon l'échéancier suivant :

AE Prévisionnelles	Année 1 Montant en €	Année 2 Montant en €	Année 3 Montant en €	Année 4 Montant en €	Année 5 Montant en €	Total Montant en €
Aides de solidarité écologique	0	0	70 500	100 000	100 000	270 500

5.2.1 Règles d'application

Les crédits du fond d'aide à la rénovation thermique des logements privés (FART) sont gérés par l'Agence nationale de l'habitat pour le compte de l'État dans le cadre du programme Habiter Mieux (Investissement d'avenir). Les règles d'octroi et d'emploi de ces crédits sont celles fixées par l'arrêté du 6 septembre 2010 relatif au règlement des aides du FART.

Le gain énergétique après travaux s'apprécie par logement (parties privatives) ou par bâtiment (parties communes ou mixte parties communes et parties privatives). Pour 2017, elles s'établissent comme ceci :

Propriétaires occupants très modestes	Propriétaires occupants modestes	Propriétaires bailleurs	Syndicat de copropriétaire
10% des travaux plafonnés à 2000€ par logement Si 25% de gain énergétique après travaux	10% des travaux plafonnés à 1600€ par logement Si 25% de gain énergétique après travaux	Prime forfaitaire de 1500€ par logement Si 35% de gain énergétique après travaux	Prime forfaitaire de 1500€ par logement Si 35% de gain énergétique après travaux

5.3 Financements de la collectivité maître d'ouvrage : Métropole d'Aix-Marseille Provence (AMP)

5.3.1 Règles d'application AMP

Animation suivi de l'OPAH Copropriété dégradée.

La métropole, maître d'ouvrage, organise la consultation et retient le prestataire d'animation suivi de l'opération. Elle en assure le paiement en totalité pour un montant estimé à 600 000 euros pour les cinq ans de l'opération. (cf tableau d'animation suivi 5.1.1). Elle sollicitera l'Anah et la Ville de Marseille pour l'octroi d'une subvention correspondant à 50% du montant total auprès de l'Anah et 25% auprès de la Ville de Marseille.

Aide au syndicat des copropriétaires :

- 20 % du HT sur les travaux et honoraires éligibles de l'Anah correspondants aux parties communes réhabilitées.

Aides individuelles :

Aide aux propriétaires Bailleurs : (Sous conditions de ressources des locataires et plafonnement du loyer) :

-Prime de réduction de loyer : 34 €/m²SU, elle concerne les logements en loyer conventionné social et loyer conventionné très social (40 lgts).

-Aide au bail à réhabilitation : 20 % du montant HT pour les travaux (5 lgts) plafonné à 10 000 euros par logement

Aide aux propriétaires occupants (Sous conditions de ressources) : Prime « Habiter Mieux d'un montant de 500 euros versée aux logements des propriétaires occupants dont les travaux apportent un gain minimum de 25%.

5.3.2 Montants prévisionnels AMP

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la collectivité maître d'ouvrage pour l'opération sont de **1 649 051 €**, selon l'échéancier suivant :

AE Prévisionnelles	Année 1 Montant en €	Année 2 Montant en €	Année 3 Montant en €	Année 4 Montant en €	Année 5 Montant en €	Total Montant en €
Aides aux travaux sécurité/indignité	133 177	133 178	0	0	0	266 355
Dont aides aux syndicats	133 177	133 178	0	0	0	266 355
Aides aux travaux conservation/ non décence	0	0	207 165	212 166	212 165	621 496
Dont aides aux syndicats	0	0	207 165	207 166	207 165	621 496
Aide au bail à réhabilitation	0	0	0	10 000	10 000	20 000
suivi-animation*	100 000	100 000	100 000	150 000	150 000	600 000
Prime réduction loyer PB				47 600	47 600	95 200
Prime Habiter Mieux PO	0	0	10 000	18 000	18 000	46 000

*y compris avance pour l'Anah et la Ville

5.4 Financements de la Région

5.4.1 Règles d'application Région

Conformément au cadre d'intervention en matière d'habitat délibéré le 16 décembre 2016, la Région peut participer financièrement aux opérations d'OPAH copropriétés à hauteur de 50% des aides attribuées par la Métropole Aix Marseille Provence, maître d'ouvrage.

Les aides régionales portent sur des travaux concernant :

- les parties communes des immeubles à destination du syndicat de copropriété,
- les parties privatives des logements pour les propriétaires occupants modestes et très modestes et les propriétaires bailleurs (conventionnement LCS et LCTS)

Elles ont pour objectif de favoriser l'amélioration et la création de logements conventionnés sociaux et très sociaux et de lutter plus efficacement contre la vacance et les logements indignes dans les copropriétés dégradées.

Aide au syndicat des copropriétaires :

- 10% du HT sur les travaux et honoraires correspondant à 50 % de la Métropole Aix Marseille Provence.

Aides individuelles :

Aide aux propriétaires occupants très modestes (ressources Anah) :

- Aide pour les travaux d'autonomie de la personne : 10 % du montant HT.

Aide aux propriétaires bailleurs (loyers conventionnés sociaux et très sociaux) :

- Prime de réduction de loyer : elle s'élève à 17 €/m²SU, correspondant à 50 % de la Métropole Aix Marseille Provence, et est conditionnée à un gain de performance énergétique de 35%.

Aide de solidarité écologique « Habiter Mieux » :

- Aide pour les travaux conditionnée à un gain de performance énergétique de 35% : 10% du montant des travaux HT. Elle s'adresse aux propriétaires occupants modestes et très modestes, et aux propriétaires bailleurs sous réserve de conventionnement des loyers (conventionnement social et très social).

Commission permanente du 12 mai 2017 - Rapport n° 126

Aide aux structures agréées maîtrise d'ouvrage d'insertion dans le cadre de bail à réhabilitation :

- Elle est calculée sur la base de 10 % du montant HT pour les travaux des parties privatives des logements non décents.

5.4.2 Montants prévisionnels Région

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par la Région à l'opération est de **500 000 €**. Elle est répartie de la façon suivante :

- une aide de 443 925 € pour les travaux concernant les parties communes effectués par le syndicat de copropriété (travaux de mise en sécurité/salubrité et de conservation de l'immeuble), correspondant aux phases 1 et 2 (dont une enveloppe de 133 178 € en phase 1 et 310 748 € en phase 2).
- une aide de 56 074 € pour les travaux concernant les parties privatives selon les conditions de ressources, de gain énergétique et de conventionnement des loyers cités précédemment.

L'échéancier est le suivant :

AE Prévisionnelles	Année 1 Montant en €	Année 2 Montant en €	Année 3 Montant en €	Année 4 Montant en €	Année 5 Montant en €	Total Montant en €
Aides aux travaux sécurité/indignité sécurité	66 589	66 589	0	0	0	133 178
Dont aides aux syndicats	66 589	66 589	0	0	0	133 178
Dont aides individuelles	0	0	0	0	0	0
Aides aux travaux conservation/non décence	0	0	103 582	108 583	108 583	320 748
Dont aides aux syndicats	0	0	103 582	103 583	103 582	310 748
Dont aides* individuelles	0	0	0	5 000	5 000	10 000
Aides individuelles (Travaux d'autonomie de la personne / Prime réduction de loyer / Solidarité écologique)	0	0	18 691	18 692	18 691	56 074

*Aide au bail à réhabilitation (maîtrise d'ouvrage d'insertion agréée)

5.4.3 Modalités de paiement et de pré financement des aides de la Région

La Métropole Aix Marseille Provence effectuera l'avance des aides régionales auprès du syndicat de copropriétés et des propriétaires concernés dans les conditions définies par la convention de financement bipartite.

Cette convention fixe les modalités juridiques et financières de versement, par la métropole Aix Marseille Provence de l'aide régionale relative au syndicat de copropriété et aux propriétaires occupants et bailleurs, et les conditions de leur remboursement par la Région.

La Région s'acquittera de sa participation au financement des travaux sur présentation d'un dossier de demande de subvention transmis par le maître d'ouvrage, métropole AMP, répondant au règlement financier de la région et sur présentation d'un état comptable des dépenses engagées et réglées pour son compte par la métropole AMP et visé par le Président et par le comptable du Trésor Public.

Les opérations de bail à réhabilitation devront faire l'objet d'une demande de subvention spécifique par la structure agréée maîtrise d'ouvrage avec un budget détaillé et répondant au règlement financier régional en vigueur. Les critères de recevabilité et les montants d'aide s'appliqueront aux cadres d'intervention existants au moment du dépôt de la demande.

5.5 Financements du Département

5.5.1 Règles d'application Département

Aide au syndicat des copropriétaires :

- La moitié du solde (Après aide de l'ANAH, de AMP et de la Région) du HT sur les travaux et honoraires

Aides individuelles :

Aide aux propriétaires occupants :

-Prime pour les travaux d'autonomie de la personne : de 1 500 €/lgt pour les propriétaires modestes et de 2 000 €/lgt pour les propriétaires très modestes

Aide aux propriétaires Bailleurs :

-Prime pour les travaux d'autonomie de la personne : de 2 000 €/lgt pour les logements conventionnés

Aides de solidarité écologique :

-Une prime individuelle du Département de 250 € par logement sous réserve d'atteindre la classe énergétique E après travaux, de 500 € par logement sous réserve d'atteindre la classe énergétique D après travaux , de 800 € par logement sous réserve d'atteindre la classe énergétique C ou C+ après travaux. les montants prévisionnels sont évalués à **46 000 €** maximum correspondant à un objectif de 92 logements

5.5.2 Montants prévisionnels du Département

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par le Département à l'opération est de **182 664 €**, selon l'échéancier suivant :

AE Prévisionnelles	Année 1 Montant en €	Année 2 Montant en €	Année 3 Montant en €	Année 4 Montant en €	Année 5 Montant en €	Total Montant en €
Aides aux travaux sécurité/indignité sécurité	14 649	14 650	0	0	0	29 299
Dont aides aux syndicats	14 649	14 650	0	0	0	29 299
Aides aux travaux autonomie de la personne	0	0	0	19 500	19 500	39 000
Dont aides individuelles	0	0	0	19 500	19 500	39 000
Aides aux travaux conservation/non décence	0	0	22 783	22 784	22 783	68 365
Dont aides aux syndicats	0	0	22 783	22 784	22 783	68 365
Aides de solidarité écologique	0	0	10 000	18 000	18 000	46 000

5.5.3 Modalités de pré financement des aides départementales aux travaux

Les aides départementales seront préfinancées par la Métropole auprès des copropriétaires et du syndicat des copropriétaires, après obtention de l'accord des services départementaux sur les pré-attributions individuelles de celles-ci , dans le respect des critères départementaux d'intervention détaillés ci dessus.

La Métropole obtiendra le remboursement des aides départementales pré-financées par ses soins, sur présentation en trois exemplaires d'un état justificatif des dépenses engagées pour le compte du Conseil Départemental, visé par le Trésorier de la Métropole.

Le courrier de notification de la subvention globale Métropole/Département, adressé par la Métropole aux copropriétaires concernés et au syndicat de copropriété, devra faire apparaître précisément la répartition des financements entre la Métropole et le Département, et devra comporter le logo du Département.

Commission permanente du 12 mai 2017 - Rapport n° 126

5.5.4 Modalités d'engagement des aides départementales

Il sera proposé à la commission permanente du Conseil Départemental des Bouches-du-Rhône de donner un accord de principe à sa participation sur la durée de l'OPAH Copropriété de la résidence Plombières et d'octroyer des aides nécessaires au financement des travaux pour les 3 premières années, estimées à un montant global de 62 082 €.

5.6 Financements de la Ville

5.6.1 Règles d'application Ville

Aide au syndicat des copropriétaires :

- 50 % du HT sur les autres expertises ,
- La moitié du solde(Après aide de l'ANAH, de AMP et de la Région) du HT sur les travaux et honoraires,

Aide à la Métropole Aix Marseille Provence (AMP) maître d'ouvrage de l'opération programmée

-25% du montant HT pour la mission de suivi animation,

Prime au portage foncier

-une prime de 20 000 € à l'opérateur foncier lors de l'acquisition du premier bien afin d'aider l'opérateur à mettre en place une équipe spécifique et une prime de 2 500 € par achat de lot principal supplémentaire. Le montant prévisionnel est évalué à 95 000 € maximum correspondant à un objectif de 30 logements.

5.6.2 Montants prévisionnels de la Ville

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par la Ville à l'opération est de 392 664 €, selon l'échéancier suivant :

AE Prévisionnelles	Année 1 Montant en €	Année 2 Montant en €	Année 3 Montant en €	Année 4 Montant en €	Année 5 Montant en €	Total Montant en €
Aides aux travaux sécurité/indignité sécurité	14 649	14 650	0	0	0	29 299
Dont aides aux syndicats	14 649	14 650	0	0	0	29 299
Aides aux travaux conservation/non décence	0	0	22 783	22 784	22 783	68 365
Dont aides aux syndicats	0	0	22 783	22 784	22 783	68 365
suivi-animation	25 000	25 000	25 000	37 500	37 500	150 000
Autres expertises	50 000	0	0	0	0	50 000
Portage foncier			45 000	25 000	25 000	95 000

5.6.3 Modalité de paiement des aides par la Ville

Suivi animation

Les participations de la Ville plafonnées à 150 000 € représentant 25 % du montant HT des dépenses de suivi animation seront versées annuellement à la Métropole maître d'ouvrage, sur demande de cette dernière et justifié par le bilan annuel d'OPAH copropriété.

Autres expertises, travaux et honoraires de parties communes

Les aides de la Ville seront versées au bénéfice du syndicat des copropriétaires suivant une convention de financement bipartite qui permettra de fixer les modalités juridiques et financières de versement au syndicat des copropriétaires pour les subventions d'expertises, de travaux et honoraires de parties communes.

Portage Foncier

Les conditions seront définies suivant une convention de financement bipartite qui permettra de fixer les modalités juridiques et financières de versement, par la Ville de l'aide au portage foncier à l'opérateur foncier retenu.

Article 6 – Engagements complémentaires

Gestion renforcée

Afin de donner le plus de garanties à la réussite de l'opération, le syndicat des copropriétaires s'engagera à faire réaliser un audit comptable et financier qu'il déclenchera dans un délai de 3 mois maximum après la signature de la présente convention. Cet audit sera mis à jour par le syndicat des copropriétaires les deux années suivantes. Les modalités financières de cet audit et de ses mises à jour seront gérées par une convention bipartite entre l'ANAH et le syndicat des copropriétaires.

Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation

Article 7 – Conduite de l'opération

7.1 Pilotage de l'opération

7.1.1 Mission du maître d'ouvrage

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

7.1.2 Instance de pilotage

L'opération sera suivie annuellement par un comité de pilotage constitué des représentants des signataires de la convention élargi en tant que de besoin aux partenaires institutionnels. Il sera chargé d'apprécier le bon déroulement de l'opération, ses résultats et de décider les orientations nécessaires à l'atteinte des objectifs.

Il sera assisté par un comité technique qui préparera son travail. Le comité technique sera chargé, au vu des informations communiquées par l'équipe opérationnelle, d'assurer le suivi administratif, financier et qualitatif de l'opération et de préparer les questions d'ordre du jour à soumettre au Comité de pilotage.

7.2 Suivi-animation de l'opération

7.2.1 Équipe de suivi-animation

L'opération est pilotée par un prestataire qui sera retenu conformément au Code des marchés publics.

7.2.2 Contenu des missions de suivi-animation

La mission de l'équipe de suivi-animation sera d'abord de coordonner et d'animer un dispositif d'accompagnement au redressement et de préparation de la requalification :

- compléter le diagnostic socio-économique,
- appuyer le syndic et le conseil syndical pour redresser la situation financière,
- préparer techniquement, juridiquement et économiquement la mise en œuvre d'un programme de travaux de requalification,
- évaluer l'intérêt d'une réorganisation foncière et aider à sa mise en place le cas échéant,
- Identifier les situations pour lesquelles un dispositif de portage ou de mise en place de baux à réhabilitation sont les seules solutions possibles pour les propriétaires et coordonner leur mise en œuvre avec les opérateurs qui seront retenus à cet effet.

Ensuite, si les conditions sont requises, de suite et d'animer la phase opérationnelle de requalification :

- assister à la mise en œuvre du programme de travaux,

Commission permanente du 12 mai 2017 - Rapport n° 126

- mobiliser les aides financières des pouvoirs publics, construire le plan de trésorerie pour les travaux, rechercher des modalités de préfinancement des aides publiques et le financement de la part restant à charge des copropriétaires,
- stabiliser la situation financière,
- Évaluer et préparer un suivi post-opérationnel.

Les missions de suivi-animation de l'opération programmée incluent les missions d'accompagnement définies dans l'arrêté du 6 septembre 2010 relatif au règlement des aides à la rénovation thermique des logements privés (FART).

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 généraux définis aux articles 3 et 4. Les objectifs seront suivis grâce aux indicateurs de résultats définis pour chaque volet.

7.3.2 Bilans et évaluation finale

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

Chapitre VI – Communication

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 sa charte graphique. Ceci implique les supports d'information de type : dépliants, plaquettes, vitrophanies, site internet ou communication presse portant sur l'Opah.

Le logo de l'ANAH en quadrichromie, la mention de son numéro indigo (0 820 15 15 15) et de son site internet anah.fr devront apparaître sur l'ensemble des supports écrits « on line » dédiés à informer sur le programme au même niveau que les autres financeurs : articles presse municipale, ou presse quotidienne régionale, affichage, site internet, exposition, filmographie, vitrophanie dans le cadre du bureau d'accueil de l'opération notamment.

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

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

Dans le cadre des OPAH, pour les opérations importantes de travaux, les éventuels supports d'information de chantier (autocollants, bâches, panneaux...) comporteront la mention « travaux réalisés avec l'aide de l'ANAH ». Le logo du ministère en charge du logement devra également figurer sur tout support de communication diffusé dans le cadre de l'opération de même que celui d'Action Logement.

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

D'une manière générale, les documents de communication devront avoir été réalisés avec la 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, thématique, enjeux locaux, etc. et validera les informations portées sur l'ANAH.

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

Commission permanente du 12 mai 2017 - Rapport n° 126

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 à l'OPAH, ils s'engagent à les faire connaître à la direction de la communication de l'ANAH et les mettre à sa disposition libre de droits.

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

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

Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation

Article 9 – Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une période de 5 années calendaires. Elle portera ses effets pour les demandes auprès des services instructeurs des aides de l'ANAH du (date qui ne peut être antérieure à la date de signature apposée par le dernier signataire) au .

Article 10 – 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 nécessite, 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 pourra être résiliée, par le maître d'ouvrage ou l'ANAH, de manière unilatérale et anticipée, à l'expiration d'un délai de 6 mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception à l'ensemble des autres parties. La lettre détaillera les motifs de cette résiliation. L'exercice de la faculté de résiliation ne dispense pas les parties de remplir les obligations contractées jusqu'à la date de prise d'effet de la résiliation.

Article 11 – 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.

Fait en exemplaires à , le

Pour la Métropole AMP maître d'ouvrage, Pour l'État, Pour l'ANAH,

Pour le Département, Pour la Région, Pour la Ville de Marseille

Annexes

Annexe 1. Périmètre de l'opération

Annexe 2. Récapitulatif des aides apportées

Annexe 3. Fiche de synthèse de description de la ou des copropriété(s) ; Plan de financement prévisionnel du programme de réhabilitation ; Calendrier prévisionnel de mise en œuvre de l'opération

Annexe 1 Périmètre de l'opération



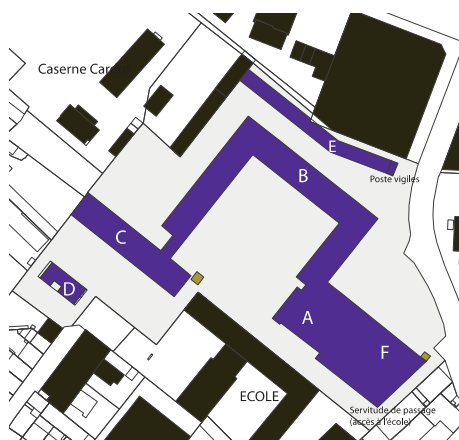
Annexe 2 Récapitulatif des aides apportées

ANNEXE 2 TABLEAU RECAPITULATIF DES AIDES

AMO+MOE	Phase	Estimation	Nbre lgts	Anah			AMP			PACA			DPT			VDM			Observations
Sui-Animation	1&2	600 000€ ht	285	50 % HT			25 % HT+TVA			-			-			25 % HT			MO publique
Aide à la gestion	1	156 000€ TTC	285	100 % TTC plafond 150 €/lo/lan			-			-			-			-			MO Syndicat des copropriétaires
Ingenierie Conception Etudes spécifiques	1	368 076€ HT	285	50 % HT			25 % HT			-			-			25 % HT			MO Syndicat des copropriétaires
Tavaux PC	Phase	Estimation	Nbre lgts	Anah			AMP			PACA			DPT			VDM			Observations
Sécurité/ Salubrité	1	1 331 776 €ht	285	50 % HT			20 % HT			10 % HT			1/2 du solde=29 299 €			1/2 du solde=29 299 €			Restructuration façade ...
Conservation immeuble	2	3 107 479 €ht	285	50% HT			20 % HT			10 % HT			1/2 du solde=68 365 €			1/2 du solde=68 365 €			Remplacement menuiseries extérieures/réseaux...
Tavaux PP	Phase	Estimation	Nbre lgts	Anah	Cible	Critère	AMP	Cible	Critère	PACA	Cible	Critère	DPT	Cible	Critère	VDM	Cible	Critère	Observations
De Lutte contre l'Habitat Indigne	2	15 000€ht/igt	15	35% HT	PB	LI	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Grille insalubrité 20.3 Electricité dangereuse, chauffe eau non raccordé, CREP positif...
De sécurité/salubrité pour réhabiliter un lgt moyennement dégradé non décent	2	20 000 €ht/igt	14	60% HT	PO	Modeste, très modeste	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Grille dégradation 0,35s ID<0,55
			24	25% HT	PB	LI	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
				25% HT		moynt dégradé LCLCTS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
				35% HT		Non décent LCLCTS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
5	60% HT	PB BAR	Bail à réhab	20 % HT (plafond 10 000€/igt)	PB BAR	Bail à réhab	10 % max	MOI - BAR	Org agréé MOI	-	-	-	-	-	-	-	-		
Pour l'autonomie de la personne	2	7 500 €ht/igt	18	50% HT	PO	Très modeste	-	-	-	10 % HT	PO	très modeste	1 500,00 €	PO	POM & POTM	-	-	-	
			6	35% HT	PB	LI.LC.LCTS	-	-	-	-	-	-	-	2 000,00 €	PB	LC	-	-	
Réduction loyer	2	9 520 €/igt	40	102€m2SU	PB	L.C.LCTS	34€m2SU	PB	LC.LCTS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Plafond subvention 150 €/m² SU Plafond surface 80 m² SU
			150€m2SU	PB	L.C.LCTS	34€m2SU	PB	LC.LCTS	17/m2su	PB	35 % gain perf energie	-	-	-	-	-	-	-	
Aide de solidarité écologique Prime Habiter mieux	2	16 000 €/igt	66	10% HT	PO	Modeste	500,00 €	PO	25 % gain perf energie	10 % HT	POM	35 % gain perf energie	250,00 €	PO	Classe E	-	-	-	Platonds Anah 1 600 € POM 2000€ POTM
		20 000 €/igt	26	10% HT		très modeste				10 % HT	POTM	35 % gain perf energie	500,00 €		Classe D	-	-	-	
			119	1 500,00 €	PB	35 % gain perf energie	500,00 €	PO	25 % gain perf energie	10 % HT	PB - LCS - LCTS	35 % gain perf energie	800,00 €		Classe C	-	-	-	
Prime intermédiation locative	2		10	1000	PB	L.C.LCTS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Prime portage	2	410 000,00 €	30	10 500,00 €	Opérateur foncier	par logement sur 3 ans	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20 000,00 €	Opérateur foncier	1 ^{er} achat	
																	2 500,00 €	Opérateur foncier	

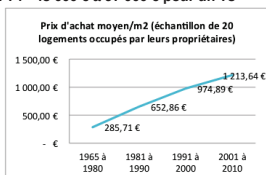
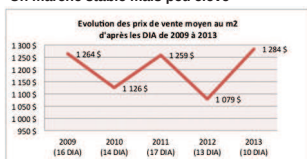
Annexe 3 Fiche de Synthèse-plan de financement et planning

1-Caractéristiques générales



Bâtiment	Niveaux	F1bis	F2	F3	F4	TOTAL LOGEMENTS	Caves	Garages	Locaux activité
A	R+16				64	64	64		
B1	R+5			4	5	9	9		
B2	R+5			6	5	11	11		
B3	R+5		5	5		10	10		
B4	R+5			6	5	11	11		
B5	R+5			6	6	12	12		
B6	R+5			6	4	10	11		
B7	R+5		5	6		11	11		
B8	R+5		1	6	5	12	12		
B9	R+5		1	6	5	12	12		
B10	R+5			6	6	12	12		
C1	R+E+12	1	4	25	12	42	42		
C2	R+E+12	3		12	12	27	23		
C3	R+E+12	1		25	12	38	41		
D	RC H et RC B					4			
E	R							30	
F	R+1								9
TOTAL		5	16	119	141	285	281	30	9

Surface moyenne de 50 à 80 m² pour les T3/T4
 Prix de vente moyen : 70 000 € à 120 000 € pour un T4 - 45 000 € à 97 000 € pour un T3
 Un marché stable mais peu élevé

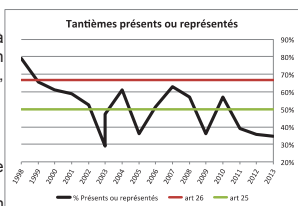


2-Synthèse du fonctionnement et de la gestion

-Une organisation simple : l'ensemble immobilier est constitué d'une copropriété unique sur une emprise foncière continue constituée d'une seule parcelle. Il n'existe pas de syndicat secondaire, la copropriété n'appartient ni à une ASL, AFUL ou union de syndicat.

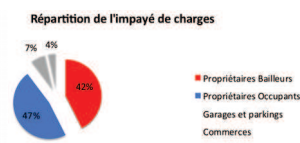
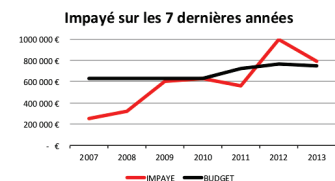
-Fonctionnement des instances

tendance de fond, sur 15 ans, à le conseil syndical, dont la motivation peu impliqués, peu respectueux des usages,



l'effondrement de la fréquentation des assemblées générales. pourrait s'éroder, est en position de tension défensive face à une majorité de nouveaux propriétaires moins stables, parfois même incivils, et surtout démunis

-Evolution et répartition de l'impayé de charges
 montant de l'impayé= 100 % du budget en



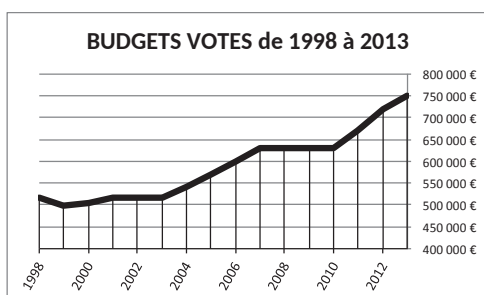
Au dernier pointage de juin 2014, 635 000 € de solde débiteur, 41 gros débiteurs de plus de 5000 €, 48 procédures judiciaires en cours.
 -Analyse des dépenses

La résidence présente un niveau d'équipements et de services qui concourent à un niveau de charges assez élevé :

- chauffage collectif (la production d'eau chaude est individuelle, ce qui réduit de façon remarquable ce poste de charges).
- ascenseurs dans les bâtiments A, B et C

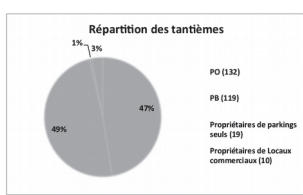
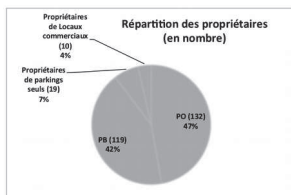
- personnel d'entretien présent chaque jour
- gardiennage de nuit par une société de surveillance

Il s'agit d'une résidence conçue initialement pour un niveau de standing élevé en regard des autres habitations du quartier.



POSTE DE DEPENSE	2011		2012		variation	Exemple: logement F3	Base Tantièmes	Budget	Quotepart appartement	Quotepart cave	Ensemble
	%	€	%	€							
Eau	15%	103 445	13%	99 760	-4%						
Electricité	2%	13 626	7%	57 142	319%						
Chauffage	18%	128 126	16%	128 355	0%	Charges Générales	10 017	400 948 €	1 281 €	40 €	1 321 €
Fournitures diverses	0%	2 394	1%	5 603	134%	Charges Générales Appartements	9 540	66 644 €	224 €	7 €	231 €
Nettoyage	16%	111 425	15%	120 381	8%	Charges bâtiment (cage escalier)	1 289	6 087 €	151 €	5 €	156 €
Maintenance	25%	171 718	25%	191 895	12%	Charges Bâtiment (immeuble)	3 399	435 €	4 €	0 €	4 €
Entretien réparations	3%	19 623	5%	39 133	99%	Ascenseur		3 247 €	153 €		153 €
Assurances	6%	38 697	5%	40 012	3%	Chauffage	9 301	147 311 €	507 €		507 €
Syndic / administration	7%	52 420	6%	44 651	-15%	Eau froide	compteur	113 131 €	403 €		403 €
Autres honoraires	1%	7 081			-100%	Charges unitaires appartement	282	5 037 €	18 €		18 €
Impôt set taxes	0%	3 351	1%	4 078	22%	Réseau câbé	281	4 901 €	17 €		17 €
Personnel	7%	47 609	6%	48 612	2%						
Charges financières	0%	115	0%	15	-87%						
TOTAL	100%	699 629	100%	779 637	11%	TOTAL		747 741 €	2 757 €	52 €	2 809 €

3-Synthèse de la propriété et de l'occupation



¼ des bailleurs de logements sont des personnes morales (principalement des SCI).

Commission permanente du 12 mai 2017 - Rapport n° 126

La population des 73 ménages enquêtés représente 259 habitants.

Une vocation familiale confirmée de la résidence

Catégorie de ménage	Propriétaires	Locataires	Total Plombières	3 ^{ème} arrond en 2008
Personne seule	10	1	15%	4%
Couple sans enfant	12	1	18%	15%
Famille monoparentale	2	12	19%	17,4%
Couple avec enfant	15	15	41%	24%
Plusieurs ménages	2	3	7%	-
Taille moyenne du ménage	3,04p	4,22p	3,55p	2,4p

Une population peu active

Statut	Activité du chef de famille		Locataires				
	PC	42%					
Salarié	16	39%	9				
Retraité	19	46%	4				
Chômeur	2	5%	9				
Invalide	3	7%	4				
du foyer	1	2%	5				
TOTAL	41	100%	31				

Des ressources mensuelles modestes

Statut chef de ménage	Revenus mensuels du ménage de 1000€						
	inf 1000€	2000€	sup à 2000€				
Salarié	3	7	3				
Retraité	3	11	3				
Chômeur	1	2	1				
Invalide	1	1	1				
du foyer	1	1	1				
TOTAL	7	21	7				
% sur exprimé	18%	53%	18%				

Sur ce tableau, tous les revenus sont pris en compte, y compris les allocations familiales. La médiane des ressources des ménages est faible, elle se situe à 1200€ par mois.

Des loyers en dessous du prix moyen du quartier

Location plombières, échantillon de 31 logements dont 25 locataires entrés après 2000	Loyer HC	Loyer CC
prix moyen m2	8,30 €	10,41
prix haut	11,07 €	12,9
prix bas	4,99 €	7,96
prix moyen après 2000	8,64 €	10,7
prix moyen avant 2000	6,66 €	8,75

Résidence Plombières loyer moy m2 HC	13003 prix moy m2 CC annonces avril 2013	Loyer conventionné social anah 3e arrt >70 m2	Ecart loyer convention né social et Résidence Plombière	Loyer intermédiaire Anah 3e Arrt	Ecart Loyer Intermédiaire et Résidence Plombière	Zone 3 plafond PLAI	Zone 3 plafond PLUS
8,30€	11,08 €	7,15 €	+1,15 €	8,5€	+0,20 €	4,48€	5,05€

4-Synthèse technique

Etat des parties communes

- Le clos/ couvert des bâtiments d'habitation est assuré dans des conditions acceptables, mais certains composants sont en fin de vie et nécessitent un remplacement à grande échelle (réseaux, menuiseries).
- Les étanchéités des toitures terrasses ont fait l'objet d'une réfection totale (travaux votés en 1999). L'étanchéité de la dalle couvrant les locaux commerciaux est toujours dans un état de dégradation préoccupant, avec des réparations de fortune.
- Les façades sont en mauvais état. La carbonatation de bétons recouvrant insuffisamment les aciers d'armature a provoqué leur oxydation de façon massive, et les bétons sont éclatés dans des proportions préoccupantes. Il n'y a pas eu à ce jour de procédure de péril mais une purge et une restructuration pourraient s'avérer rapidement nécessaire.



- Les chutes d'eaux usées et eaux vannes sont dans un état critique et ont déjà été remplacées par tronçons
- Les canalisations de distribution Gaz en acier sont en bon état et installées dans des gaines ventilées, et le repérage des compteurs est satisfaisant.
- Le réseau électrique a été rénové dans les bâtiments B et C, mais se trouve dans son état d'origine dans le bâtiment A, où des fuites d'eau aggravent sa dégradation.
- Les travaux de mise aux normes ascenseurs sont réalisés sur le bâtiment A (2 appareils), et le Bâtiment C(3 appareils). Ils ont été votés, en partie payés et en voie d'être réalisés sur le bâtiment B (10 appareils)
- Le chauffage collectif de l'ensemble immobilier (à l'exclusion des locaux commerciaux et du bâtiment D) est assuré par une chaudière gaz implantée au pied de la tour A. La chaudière est en fin de vie, et ne présente pas un bon niveau de performance. Le conseil syndical et le syndic ont négocié un projet de rénovation intégrale de la chaudière. Ces travaux, voté par l'AG du 14 mai 2013, sont partiellement financés par les certificats d'économie d'énergie et l'exploitant de chauffage intervient en tiers investisseur.
- Concernant la sécurité incendie, des améliorations sont possibles en matière de désenfumage des cages d'escalier, notamment au bâtiment A.

Etat des parties privatives

Etat général des logements			
Bon	Moyen	Vétuste	Dégradé
46%	23%	31%	0%

L'enquête réalisée dans les logements a permis d'observer un échantillon significatif, qui met en évidence une pratique très différente selon que l'on est bailleur ou occupant :

-72% des logements en mauvais état sont des logements locatifs
-72% des logements en bon état sont occupés par leur propriétaire

Travaux restant à réaliser

Au vu de l'état technique des parties communes, différents travaux s'imposent, avec un degré d'urgence variable.

Concernant la **sécurité des équipements**, 4 points importants :

- l'installation électrique des parties communes du bâtiment A :
- les garde-corps de la terrasse extérieure donnant accès au bâtiment A,
- le désenfumage dans la cage d'escalier du bâtiment A, doit être amélioré.
- La purge des façades



Garde corps de la terrasse du bâtiment F à proximité de l'accès au bâtiment A

Concernant la **conservation des immeubles et le fonctionnement des équipements**:

- réalisation des travaux de réparation des bétons armés dégradés et éventuellement remplacement des éléments d'armatures trop corrodés ;
- ravalement des façades
- remplacement des chutes eaux usées – eaux vannes
- remplacement des tés de réglage du réseau de distribution du chauffage
- remplacement des menuiseries extérieures et des occultations
- remplacement de l'étanchéité de la dalle couvrant les locaux commerciaux

Estimation des travaux à réaliser

Travaux et honoraires réhabilitation : 4 750 000 € TTC pouvant être répartis de la façon suivante :

- Purges, restructurations des bétons, ravalement , étanchéité dalle : 1 500 000 TTC
- Menuiseries extérieures, volets : 2 300 000 TTC
- Réseaux/désenfumage : 950 000 TTC

Plan de financement prévisionnel

Plan de financement parties communes

MO Publique			MO Syndicat des copropriétaires							Tva	Total pour l'ensemble		
financement suivi animation		Suivi animation	Aide à la gestion (100 % Anah/TTC)	Financement autres expertises techniques		autres expertises techniques	financement travaux (compris études liées dans la limite de 10%)		Travaux sécurité			Travaux conservation	
Anah	50%	/HT	300 000	130 500	50%	/HT	50 000	50,0%	/HT	665 888	1 553 740	26 100	2 726 228
Métropole	25%	/HT	150 000	0	0%	/HT	0	20,0%	/HT	266 355	621 496	120 000	1 157 851
CG13	0%	/HT	0	0	0%	/HT	0	2,2%	/HT	29 299	68 365		97 664
Région Paca	0%	/HT	0	0	0%	/HT	0	10,0%	/HT	133 178	310 748		443 926
VDM	25%	/HT	150 000	0	50%	/HT	50 000	2,2%	/HT	29 299	68 365		297 664
Copropriétaire HT					0	0	0	15,6%	/HT	207 757	484 767		
Copropriétaire TVA					20%	/HT	20 000	5,5%	/HT	73 248	170 911	264 159	
Copropriétaire TTC								20,0%	/TTC	281 005	655 678		936 683
Total HT			600 000	130 500	100%	/HT	100 000	100,0%	/HT	1 331 776	3 107 479		5 269 755
Total TTC			720 000	156 600			120 000			1 405 024	3 278 390		5 680 014

Plan de financement parties privatives

	Travaux sécurité/indignité	Travaux conservation/ non décence	Travaux autonomie de la personne	Prime réduction de loyer	Aide solidarité écologique	intermédiation locative	Total
Anah	101 250	396 000	90 000	288 000	270 000	10 000	1 155 250
Métropole		10 000		95 200	46 000		151 200
CG13			39 000		46 000		85 000
Région Paca		10 000	13 500	11 900	20 674		56 074

Planning prévisionnel	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5
diagnostics -études techniques- études de maîtrise d'oeuvre conception- autres expertises					
Travaux sécurité parties communes					
Travaux conservation parties communes					
Travaux parties privatives					