



**BOUCHES-DU-
RHÔNE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

RECUEIL DES ACTES
ADMINISTRATIFS
N°13-2023-081

PUBLIÉ LE 31 MARS 2023

Sommaire

Direction Departementale des Territoires et de la Mer 13 /

13-2023-03-28-00008 - Arrêté portant approbation du plan de sauvegarde de la copropriété « Parc KALLISTE bâtiment A » située 130 chemin des Bourrely 13 015 Marseille (51 pages)	Page 3
13-2023-03-28-00009 - Arrêté portant approbation du plan de sauvegarde de la copropriété « Parc KALLISTE bâtiment C » située chemin des Bourrely 13 015 Marseille (51 pages)	Page 55
13-2023-03-28-00010 - Arrêté portant approbation du plan de sauvegarde de la copropriété « Parc KALLISTE bâtiment D » située 124 chemin des Bourrely 13 015 Marseille (51 pages)	Page 107
13-2023-03-28-00011 - Arrêté portant approbation du plan de sauvegarde de la copropriété « Parc KALLISTE bâtiment F » située chemin des Bourrely 13 015 Marseille (51 pages)	Page 159
13-2023-03-28-00012 - Arrêté portant approbation du plan de sauvegarde de la copropriété « Parc KALLISTE bâtiment I » située chemin des Bourrely 13 015 Marseille (51 pages)	Page 211
13-2023-03-30-00008 - Arrêté préfectoral portant autorisation d'effectuer une battue administrative aux sangliers (3 pages)	Page 263

Direction Régionale de l'Economie, de l'Emploi, du Travail et des Solidarités /

13-2023-03-30-00009 - Cercle Optima - Agrément Analyseur de gaz (5 pages)	Page 267
13-2023-03-30-00010 - Cercle Optima - Agrément Opacimètres (5 pages)	Page 273

Hôpitaux des Portes de Camargue /

13-2023-03-03-00008 - 236-2023 Actes Adm DG (2 pages)	Page 279
13-2023-03-03-00009 - 237-2023 Actes Adm DRH AF Formation DG (2 pages)	Page 282
13-2023-03-03-00010 - 238-2023 Garde Direction DG (2 pages)	Page 285

Direction Departementale des Territoires et de
la Mer 13

13-2023-03-28-00008

Arrêté portant approbation du plan de
sauvegarde de la copropriété « Parc KALLISTE
bâtiment A » située 130 chemin des Bourrely
13 015 Marseille

Arrêté
Portant approbation du plan de sauvegarde de la copropriété
« Parc KALLISTE bâtiment A »
Située 130 chemin des Bourrely 13 015 Marseille

Le Préfet de la région Provence,
Alpes, Côte d'Azur,
Préfet de la zone de défense et de sécurité Sud
Préfet des Bouches-du-Rhône

VU le Code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L 321-1 et suivants, L 615-1 à L 615-5 et R 615-1 à R 615-5 ;

VU la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains ;

VU la loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national sur le logement ;

VU la loi n°2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine ;

VU le décret n°2004-374 du 29 avril 2004 relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et départements ;

VU la validation de la convention en commission plan de sauvegarde du 22 mars 2022 ;

VU la convention de plan de sauvegarde annexée au présent arrêté ;

ARRÊTE

Article premier : Le plan de sauvegarde de la copropriété du Parc Kallisté bâtiment A, située 130 chemin des Bourrely à Marseille (13 015) , dont la convention figure en annexe du présent arrêté, est approuvé.

Article 2 : La durée du plan de sauvegarde est fixée à cinq ans à compter de la date de signature du présent arrêté. Le plan de sauvegarde pourra être prorogé par décision expresse du Préfet des Bouches du Rhône. En tant que de besoin, le plan pourra être modifié ou complété par avenant.

Article 3 : La commission de suivi du plan de sauvegarde, présidée par le préfet des Bouches-du-Rhône ou son représentant, est composée des membres suivants:

- Monsieur le Préfet, président, ou son représentant ;
- Madame La Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence ou son représentant ;
- Monsieur le Maire de Marseille ou son représentant ;
- Monsieur le Président du Conseil départemental ou son représentant ;
- Monsieur le Président du Conseil régional ou son représentant ;
- Monsieur le Délégué territorial de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine ou son représentant ;

- Monsieur le Directeur général de la Caisse d'Allocations familiales des Bouches-du-Rhône ou son représentant ;
- Le(a) Président(e) du conseil syndical ou son représentant(e) ;
- Le syndic du bâtiment A ;
- Un représentant des habitants ;
- Monsieur le Directeur départemental des territoires et de la mer ou son représentant.

En fonction de l'ordre du jour, des organismes publics et des personnes qualifiées pourront être invités à participer aux travaux de la commission.

Article 4: Madame Cécile BARNASSON pour la SAS COPRO+ située 30B rue Vaubecour Lyon (69 002) est nommée coordonnateur du plan de sauvegarde, tel que défini à l'article R 615-4 du Code de la construction et de l'habitation. Elle est chargée de s'assurer de la mise en œuvre des engagements pris par la commission du plan de sauvegarde et de veiller à la qualité des actions de communication et de concertation. Elle établit un rapport annuel de sa mission au préfet.

Article 5: Le Préfet délégué pour l'égalité des chances, le Secrétaire Général de la Préfecture des Bouches-du-Rhône, et le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer des Bouches-du-Rhône sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au Recueil des Actes Administratifs de la Préfecture des Bouches-du-Rhône.

Marseille, le 28 mars 2023

Le Préfet

signé

Christophe MIRMAND

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE- COPROPRIÉTÉ BÂTIMENT A -



VILLE DE
MARSEILLE



Marseille Provence métropole

- Convention de plan de sauvegarde -

Nom de l'opération :

Plan de sauvegarde de la copropriété Kallisté Bât. A

Adresse de la copropriété :

130 Chemin des Bourrely 13015 Marseille

Immatriculée au registre national des copropriétés sous le numéro : AC0433078

Période et n° de l'opération :

N° de la convention

Date de la signature de la convention :

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE- COPROPRIÉTÉ BÂTIMENT A -

La présente convention est établie entre :

L'État, représenté par Monsieur Christophe MIRMAND, Préfet des Bouches du Rhône ;

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

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

L'Agence nationale de l'habitat, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représenté par Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole, déléataire des aides à la pierre, agissant dans le cadre des articles R. 321-1 et suivants du code de la construction de l'habitation et dénommée ci-après « Anah » ;

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

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

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE- COPROPRIÉTÉ BÂTIMENT A -

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

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

Vu l'arrêté du Préfet portant création de la commission chargée de l'élaboration de plans de sauvegarde sur l'ensemble immobilier du Parc kalliste en date du 24/10/2014,

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

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

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

Vu le compte rendu de la commission des plans de sauvegarde du 22 mars 2022,

Il a été exposé ce qui suit :

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE- COPROPRIÉTÉ BÂTIMENT A -

Table des matières :

Préambule	6
Article 1. Objet de la convention et périmètre d'application.	10
1.1 Dénomination de l'opération.....	10
1.2 Périmètre et champs d'intervention	10
1.3 Nature, état et instances de la copropriété.....	10
Article 2. Enjeux	13
Article 3. Description du dispositif et objectifs de l'opération.....	13
3.1 Volet juridique et foncier.....	13
3.1.1 Volet juridique	13
3.1.2 Volet foncier portage de lots	14
3.2 Volet Fonctionnement et appui aux instances de gestion et aux copropriétaires	15
3.2.1 Redressement du fonctionnement et de la gestion des instances de la copropriété	15
3.2.2 Redressement financier de la copropriété	17
3.2.2.1 Résorption des impayés des charges des copropriétaires	17
3.2.2.2 L'apurement des dettes et la maîtrise des charges.....	18
3.3 Volet social.....	19
3.3.1 Accompagnement social des occupants	20
3.3.2 Accompagnement des bailleurs	20
3.3.3 L'ancrage dans la dynamique partenariale et collective du quartier	21
3.4 Volet technique	22
3.4.1 Les actions préalables à l'engagement des travaux en parties communes	22
3.4.2 Programme de travaux en parties communes des immeubles	23
3.4.2.1 La réalisation des travaux.....	24
3.4.2.3 Récapitulatif des estimations des travaux en parties communes	24
3.4.3 Travaux en parties privatives	25
3.5. Volet énergie et précarité énergétique	25
3.6. Volet Urbain et immobilier : Inscrire la copropriété dans un projet urbain.....	25
3.6.1 Le projet de rénovation urbaine de quartier.....	25
3.6.2 Gestion urbaine de proximité.....	26
Article 4. Objectifs quantitatifs de réhabilitation.....	27
Article 5. Financement de l'opération et engagements complémentaires.....	27
5.1 Financement de l'Anah.....	27
5.2. Financement de la Métropole Aix-Marseille-Provence.....	28
5.3 Financement par la Ville de Marseille	29

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE- COPROPRIÉTÉ BÂTIMENT A -

5.4 Financement du Conseil Départemental.....	29
5.5 Financement de la Banque des Territoires	30
Article 6. Autres engagements des partenaires du plan de sauvegarde.....	30
Article 7. Pilotage et évaluation	31
7.1 Conduite de l'opération et pilotage de l'opération.....	31
7.1.1. Pilotage du Préfet.....	31
7.1.2 Mission de la Métropole Aix Marseille Provence maître d'ouvrage	32
7.1.3. Instances de pilotage.....	32
7.2. Suivi-animation de l'opération.....	33
7.2.1. Équipe de suivi-animation	33
7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation	33
7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle	33
7.3. Évaluation et suivi des actions engagées	34
7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs.....	34
7.3.2. Bilans et évaluation finale.....	34
Article 8. Communication.....	35
Article 9. Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation	36
9.1 Durée de la convention.....	36
9.2 Révision et/ou résiliation de la convention	36
Article 10. Transmission de la convention	37
Annexes :	38
Annexe 1. Périmètre de l'opération	39
Annexe 2. Coût et financement du programme de travaux.....	40
Annexe 3. Coût et financement de l'ingénierie.....	41
Annexe 4. Récapitulatif coût et financement	42
Annexe 5. Indicateurs proposés	43
Lexique :	49

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE- COPROPRIÉTÉ BÂTIMENT A -

Préambule

L'ensemble immobilier «Parc Kallisté» s'inscrit dans le quartier de Notre-Dame-Limite, localisé en limite nord de Marseille, limitrophe aux communes des Pennes Mirabeau et de Septèmes-les-Vallons et adossé aux contreforts du massif de l'Etoile.

Le Parc Kalliste a été construit entre 1962 et 1964 grâce à des fonds issus de sociétés indochinoises de production de bois.

L'ensemble immobilier est composé à l'origine de 9 immeubles de 4 à 17 étages regroupant 753 logements ; Il s'agissait d'un programme immobilier privé destiné à de la location. Au milieu des années 1970, la résidence connaît un changement de statut et devient une copropriété, gérée par un syndic unique.

Rapidement des difficultés de gestion vont apparaître. L'ensemble immobilier connaît de réelles difficultés dues non seulement à une mauvaise conception du règlement de copropriété, mais surtout au cumul des handicaps caractéristiques des quartiers en grande difficulté : dégradation du cadre de vie faute de moyens d'actions pour assurer l'entretien courant, accueil d'une fraction croissante de ménages très démunis, avec notamment parmi eux un nombre croissant de ménages primo-arrivants et par ailleurs une forte diminution du nombre de propriétaires occupants.

Face à ces difficultés chroniques, les copropriétaires du Parc Kallisté ont sollicité dès 1994 l'intervention de la collectivité publique pour une participation financière à des travaux de réhabilitation et une assistance pour des problèmes divers dont une dette importante vis-à-vis de la société des eaux de Marseille.

La procédure « de plan de sauvegarde » instaurée par loi du 13 décembre 1996 est ensuite devenue le cadre légal d'intervention des pouvoirs publics sur cette copropriété privée.

Le premier plan de sauvegarde a été approuvé par arrêté préfectoral du 22 décembre 2000 et prorogé pour une durée de trois ans à compter du 22 décembre 2002. L'objectif était de contribuer au redressement technique, de gestion et social de l'ensemble immobilier.

Ce plan de sauvegarde 2000/2005 a permis :

- la scission en 9 copropriétés distinctes et la création d'une union des syndicats,
- la réalisation d'importants travaux sur les parties communes via une opération d'amélioration de l'habitat,
- l'instauration d'un droit de préemption urbain renforcé,
- la mise en place d'un opérateur immobilier et l'acquisition amiable de logements.

Ces interventions publiques n'ont toutefois pas permis un redressement durable de l'ensemble du site. La viabilité de certaines copropriétés, notamment B et H, qui cumulaient désordres techniques, difficultés financières et de gestion, semblait dès lors compromise.

Par conséquent, parallèlement au Plan de Sauvegarde, les partenaires publics décidaient de s'engager dans la définition d'un projet de rénovation urbaine portant sur ce site tant la situation d'endettement et de dégradation du bâti de certaines copropriétés ainsi que les conditions sociales et de vie de leurs occupants paraissaient alors particulièrement alarmantes, voire rédhitoires pour certains bâtiments.

Entre 2008 et juin 2010, une étude développant les volets urbain et juridique ont été réalisées, constituant ainsi la base du projet de renouvellement urbain du Parc Kallisté.

Une convention partenariale a ainsi été signée entre l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU) et l'ensemble des partenaires publics le 10 octobre 2011. Ce projet prévoyait notamment la démolition des 245 logements des bâtiments B et H et la rénovation des équipements publics existants. La mise en œuvre de ce projet urbain se réalise pour partie dans le cadre d'une concession d'aménagement confiée en 2012 à Marseille Habitat qui est en charge notamment d'acquérir, de reloger et de démolir les bâtiments visés.

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE- COPROPRIÉTÉ BÂTIMENT A -

En parallèle de ce projet urbain, et pour conforter les copropriétés en capacité de rester sous ce statut privé, les partenaires publics ont travaillé sur le processus de mise en œuvre de 7 plans de sauvegarde sur les copropriétés A, C, D, E, F, I et G. C'est ainsi qu'une commission chargée d'élaborer et d'approuver le programme d'actions des 7 PDS sur les bâtiments A, C, D, E, F, I et G a été créée le 24 octobre 2014. Une mise à l'élaboration effective des plans de sauvegarde a été lancée en 2016 sur ces copropriétés.

A l'issue des diagnostics préalables, seules 5 copropriétés parmi les 7 envisagées apparaissent en capacité de rester sous le statut de la copropriété privée : Il s'agit des copropriétés A, C, D, F et I pour lesquelles la mise en œuvre de plans de sauvegarde semble opportune.

Les deux autres copropriétés, E et G, au regard de leurs lourdes difficultés (démobilisation des propriétaires, impayés et dettes, dégradation, insécurité) ne sont pas en mesure d'engager un redressement et nécessitent un traitement particulier. C'est ainsi que dans le cadre du nouveau projet de renouvellement urbain, l'objectif d'acquisition publique est étendu à ces deux bâtiments.

La chronologie ci-dessous rappelle les principales étapes de la vie de l'ensemble et des interventions publiques dont il a fait l'objet :

1962 – Publication du règlement de copropriété aux hypothèques le 27 février.

1964 - Construction de neuf immeubles d'habitation à usage locatif. Le vendeur du terrain, propriétaire de la bastide restée au centre de l'opération, s'était vu promettre la construction d'immeubles de 2 étages. L'ensemble compte en définitive 753 logements répartis en 9 immeubles de 4 à 17 étages.

1972 - Mise en vente : confronté à de graves difficultés de gestion, le promoteur procède à la vente par lots des logements. L'ensemble est organisé en un syndicat unique de copropriétaires. L'école publique construite au centre du quartier reste enclavée dans les emprises privées.

1985 – Création des syndicats secondaires (modification du règlement de copropriété).

1985 / 1986 – Mise en liquidation judiciaire du syndicat du syndicat principal.

1988 - procédure de redressement.

1994 – Un syndic général est mis en place.

1995 – Manifestation des copropriétaires à l'Hôtel de Ville.

1996 – Un audit juridique et financier réalisé par Deloitte & Touche, est financé par la ville, l'état et la région.

29/04/1998 – Convention partenariale pour la revalorisation de la copropriété du Parc Kallisté, signée par le maire de Marseille et le syndic représentant les copropriétaires.

7/02/1999 - Arrêté préfectoral portant création de la commission d'élaboration du plan de sauvegarde.

14/09/1999 – Mise sous administration provisoire du syndicat principal.

22/12/2000 – Arrêté de notification du premier plan de sauvegarde.

07/10/2005 - Scission de la copropriété : par ordonnance du président du TGI de Marseille, chaque immeuble devient une copropriété à part entière, sur une emprise foncière délimitée. Seules les voies entourant l'école sont attribuées au domaine public de la CUMPM.

21/11/2007- arrêté d'élaboration de plans de sauvegarde sur 6 immeubles (A, C, D, E, F, I) non suivi de mise en œuvre.

2008/2010 - une étude développant les volets urbain et juridique a été réalisée par Marc Petit, architecte urbaniste et Maître Berthelot, avocat. A noter également que deux études ont été lancées par le GIP MRU et l'ANRU, Bresson et Laforgue.

23/12/2010 - validation du programme de renouvellement urbain «Parc Kallisté» par l'ANRU.

06/07/2012 signature d'une concession d'aménagement avec Marseille Habitat pour une durée de 7 ans à en vue de l'acquisition/relogement/ démolition des bâtiments B et H.

2013 - l'ensemble des partenaires mobilisés dans le cadre du PRU ont travaillé sur le processus de mise en œuvre de 7 PDS sur les bâtiments A, C, D, E, F, I et G. – signature d'une charte de gestion urbaine de proximité.

4/11/2013 - publication d'une notice monographique « patrimoine du XXème siècle » de la DRAC sur le parc

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE- COPROPRIÉTÉ BÂTIMENT A -

Kallisté (n° 1554, citée en introduction).

24/10/2014 - arrêté préfectoral créant une commission d'élaboration de plans de sauvegarde pour les bâtiments A,C,D,E,F,G,et I.

24/04/2015 - le président du TGI de Marseille rend une ordonnance constatant la carence du syndicat des copropriétaires du bâtiment B.

19/05/2016 - lancement de l'étude action pour l'élaboration des plans de sauvegarde.

16/09/2016 - lancement de l'étude urbaine sur le parc Kallisté.

23/02/2018 -le diagnostic des copropriétés, le diagnostic commercial, l'étude urbaine et les travaux des sous-commissions ont conduit à distinguer, en regard de l'évolution distincte des copropriétés, deux types d'options opérationnelles pour les immeubles du parc Kallisté non traités dans le cadre de la concession en cours, limitée au recyclage des seuls bâtiments B et H :

- Le recyclage foncier des bâtiments E et G
- Le plan de sauvegarde, nécessaire pour les immeubles A, C, D, F et I

Mars/ avril 2019- extension de la concession pour l'acquisition/recyclage des bâtiments E et G

Été 2019 - Démolition du bâtiment B

Avril 2021 - Démolition du bâtiment H

Février 2022 -présentation à l'ANRU du nouveau projet de renouvellement urbain à l'échelle de Kallisté/Solidarité.

Une convention de plan de sauvegarde distincte est développée pour chacune des cinq copropriétés, mais des moyens transversaux seront mis en œuvre pour accompagner la réalisation de l'ensemble des plans de sauvegarde.

Les moyens nécessaires en termes de portage, de relogement, de suivi-animation, de communication et d'évaluation seront donc considérés à l'échelle globale des cinq plans de sauvegarde, regroupés dans le cadre d'un dispositif opérationnel unique et coordonné.

Chaque convention sera présentée à l'assemblée générale de la copropriété concernée, conformément aux dispositions de l'article 615-1-III du code de la construction et de l'habitation.

Le dispositif des plans de sauvegarde

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

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

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

Ces Plans de Sauvegarde sur les copropriétés du parc Kallisté à Marseille ont pour objectif principal de maintenir de façon durable les immeubles restants viables sous le statut de la copropriété.

Ils s'inscrivent dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain qui vise une transformation profonde du quartier et son désenclavement, la reconstruction d'équipements publics (groupes scolaires, centre social),

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE- COPROPRIÉTÉ BÂTIMENT A -

le développement à terme d'une nouvelle offre de logements et d'une nouvelle offre commerciale ou de services et sont l'un des trois outils opérationnels que se sont donnés les partenaires publics pour transformer durablement ce quartier et agir durablement sur les processus de vulnérabilité à l'œuvre sur ce territoire.

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

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE- COPROPRIÉTÉ BÂTIMENT A -

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

1.1 Dénomination de l'opération

L'État, la Métropole Aix-Marseille-Provence, la Ville de Marseille, l'Anah, le conseil départemental des Bouches-du-Rhône décident de mettre en place un plan de sauvegarde pour la copropriété :

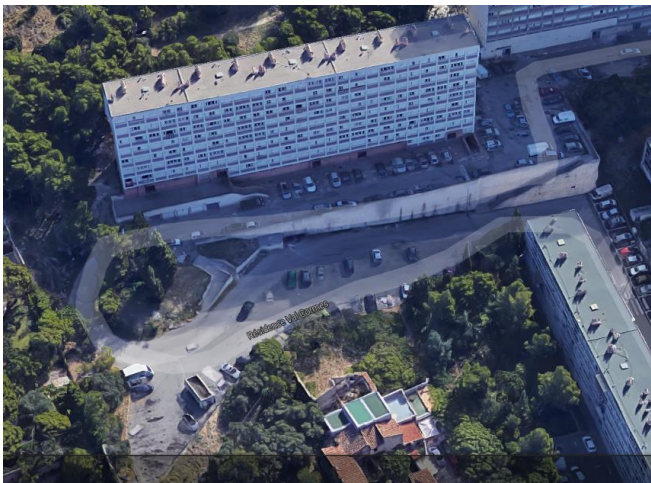
Kallisté Bâtiment A
Chemin de la Bigotte/ Chemin des Bourrely
13015 Marseille

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

1.2 Périmètre et champs d'intervention

La présente convention s'applique à la copropriété A du parc Kalliste, située chemin de la Bigotte dans le 15^{ème} arrondissement de Marseille. Elle est cadastrée dans le 15^{ème} arrondissement, quartier Notre Dame Limite section C parcelle n°108. La surface de la parcelle est de 15714m².

Cette copropriété, en retrait de la voirie principale se compose de 80 logements.



1.3 Nature, état et instances de la copropriété

Synthèse du diagnostic de la copropriété (issu du diagnostic initial)

- Un bâtiment en retrait des voiries principales et plus isolé géographiquement,
- Des problèmes de sécurité publique grandissants,
- Copropriété composée majoritairement majoritairement de bailleurs,
- Une situation financière de la copropriété très critique avec un taux d'impayés de 40%,
- Un suivi important des impayés à mettre en place,
- Des économies de charges possibles pour donner un peu de souffle aux copropriétaires,

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE- COPROPRIÉTÉ BÂTIMENT A -

- La présence de Marseille Habitat qui joue un rôle stabilisateur,
- Des actions à engager auprès des copropriétaires pour les remobiliser,
- Des propriétaires occupants avec des revenus modestes,
- Des locataires en grande précarité dans des logements en état moyen voire dégradés pour certains,
- Des dégradations et un entretien difficile au regard des incivilités et comportements de certains occupants,
- Des travaux souhaités par les habitants en parties communes.

Lors des enquêtes il a pu être rencontré 20 ménages (7 propriétaires occupants et 13 locataires), soit 25 % des occupants de l'immeuble.

Situation actuelle de la copropriété (2021)

Budget 2021 : 156 000€
Dettes Fournisseurs : 65 893€
Dettes copropriétaires : 111 978€
4 copropriétaires ont un solde débiteur supérieur à 10 000€.

Conseil syndical : 4 membres

Gestion par un syndic professionnel : Cabinet Gaudemard.

Synthèse de la propriété et de l'occupation

La copropriété est composée de 167 lots, dont 80 lots d'habitation.
Nombre de propriétaires occupants : 17
Nombre de logements appartenant à Marseille Habitat : 22

Synthèse de l'état technique de la copropriété

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

Le précédent plan de sauvegarde a permis la réalisation de travaux de conservation du bâti et d'amélioration de la sécurité.

Travaux réalisés :

Plan de sauvegarde précédent (travaux achevés en 2010)

- Ravalement des façades
- Remplacement des menuiseries extérieures et de leurs occultations
- Mise aux normes ascenseurs (remplacement à neuf)
- Étanchéité terrasses

Interventions ponctuelles

Année	Nature des travaux	Montant
2009	Travaux d'urgence : remplacement colonnes cages A5 ; A8 ; A9	4 200 €
2011	Remise en peinture bât A7	3 700 €
2011	Réparation protection incendie	600 €

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE- COPROPRIÉTÉ BÂTIMENT A -

2012	Travaux tronçon colonnes eaux cuisines A7	1 500 €
2013	Remplacement globes économiques	850 €
2013	Travaux d'urgence ascenseur bât A7	1 050 €
2013	Réparation système désenfumage	400 €
2013	Remplacement colonnes évacuation A9	1 000 €
2014	Débarrassage et désinsectisation gaine A8	400 €
2014	Débarrassage et désinsectisation gaine A7	600 €
2014	Vérification colonnes sèches incendie	4 700 €
2014	Remise en état électricité	4 500 €
2014	Peinture A8	450 €
2014	Peinture A9	450 €
2014	Remplacement de 2 détendeurs	2 300 €
2015	Réparation colonnes sèches	1 300 €
2015	Travaux de sécurisation ascenseur A7	900 €
2015	Travaux de sécurisation ascenseur A9	900 €
2016	Remplacement sécurité porte ascenseur A9	1 000 €

État général des parties communes (diagnostic novembre 2016)

Élément	Type	Isolation	État	Observation
Structure	Béton armé		Bon	pas de désordres structurels
Toiture	Terrasses	non	Bon	Refait en 2010
Façades	Béton armé	non	Bon	Ravalement 2010
Menuiseries extérieures	PVC	oui	Bon	Double vitrage (2010)/ absence de ventilation
Portes halls	Acier	non	Moyen	verre armé parfois cassé
Contrôle d'accès			Moyen	interphone HS
Ascenseurs	3 personnes		Bon	ascenseurs neufs
Escaliers	Granito		Bon	
Désenfumage	« Skydome »		Bon	renové 2010
Éclairage de secours			Bon	renové 2010
Colonnes sèches	Acier		Bon	contrat de maintenance
Colonnes gaz	plomb		Bon	Ventilées
Colonnes électricité			Bon	Présence de prise de terre; état d'origine
Colonnes alimentation eau	Acier			Pas de fuites signalées
Colonnes EU/EV	Fonte		Moyen	Remplacement de quelques tronçons

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE- COPROPRIÉTÉ BÂTIMENT A -

L'essentiel des travaux relatifs à la sécurité et à la conservation de l'immeuble ont été réalisés il y a moins de 10 ans.

Le vandalisme est la cause principale des frais de maintenance sur les installations électriques, les équipements de sécurité, les ascenseurs et les revêtements muraux des parties communes.

L'obsolescence des colonnes de chute en fonte entraîne des réparations récurrentes.

Article 2. Enjeux

Au regard des résultats du diagnostic, les enjeux du plan de sauvegarde sur la copropriété bâtiment A du Parc Kallisté sont les suivants :

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

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

- Le redressement durable de la situation financière de la copropriété ;
- La remobilisation des copropriétaires dans la vie de leur copropriété ;
- L'amélioration globale des bâtiments ;

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

3.1 Volet juridique et foncier

3.1.1 Volet juridique

a) Descriptif du volet

Le volet juridique a pour objectif de sécuriser les décisions d'assemblées générales.

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE- COPROPRIÉTÉ BÂTIMENT A -

Encadrement et vérification des décisions prises en assemblée générale ordinaire :

En s'appuyant sur l'implication du conseil syndical, une réunion préalable à l'envoi des convocations aux assemblées générales sera organisée. L'objectif de cette réunion sera de contrôler l'ordre du jour, les annexes comptables et vérifier qu'aucun point important ne soit laissé de côté. A cette occasion, le conseil syndical sera sensibilisé sur les majorités à obtenir pour chaque vote.

L'équipe de suivi-animation sera également présente aux assemblées générales afin de vérifier la feuille de présence et l'application des majorités adéquates à chaque résolution.

b) Objectifs et indicateurs

Les objectifs de ce volet sont les suivants :

- Impliquer le conseil syndical dans le contrôle de la mission du syndic ;
- Sécurité juridique de la prise de décisions en assemblée générale.

Les indicateurs permettant de mesurer l'avancée vers les objectifs sont indiqués en annexe.

3.1.2 Volet foncier portage de lots

a) Descriptif du volet

Le portage ciblé de lots d'habitation en copropriété est un outil d'intervention qui participe au redressement des copropriétés en difficulté. Initié dans le cadre d'une stratégie d'intervention publique, il consiste en l'acquisition, par un opérateur missionné ou par une collectivité publique, d'un nombre limité de lots dans une copropriété en vue de l'amélioration de participer au redressement de la copropriété.

Le volume prévisionnel de lots susceptibles d'être acquis par la puissance publique à l'échelle des 5 copropriétés objet de plans de sauvegarde est d'environ 65 logements dont 40 logements sur les bâtiments A et I présentant les plus grandes difficultés.

Cette intervention sera menée en corrélation avec les préconisations du suivi des plans de sauvegarde et les interventions menées en parallèle.

Le portage de lots massif de 40 logements sur les bâtiments A et I aura pour vocation d'accompagner au redressement de ces deux copropriétés par la présence en tant que copropriétaire de l'opérateur de la collectivité, d'offrir une fois les copropriétés redressées une offre de logements locatifs sociaux, conventionnée ou libres et/ ou des logements en accession à la revente. L'offre locative pourra servir également de logements temporaires pour accompagner le projet d'aménagement ou définitifs.

b) Objectifs et indicateurs

Les objectifs de ce volet sont les suivants :

- > Remettre sur le marché des appartements en bon état par l'acquisition de lots dans la copropriété ;
- > Contribuer à assainir la situation financière de la copropriété par l'acquisition de lots de copropriétaires grands débiteurs.

Les indicateurs permettant de mesurer l'avancée vers les objectifs sont indiqués en annexe.

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE- COPROPRIÉTÉ BÂTIMENT A -

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

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

a) Descriptif du volet

a. a. Remobiliser les copropriétaires

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

Dans le but de remobiliser les copropriétaires, l'équipe de suivi-animation accompagnera le conseil syndical dans la diffusion d'informations relatives à l'ordre du jour de l'assemblée générale.

L'objectif est de mobiliser les copropriétaires en amont des AG en présentant et en expliquant les résolutions importantes.

Les actions de mobilisation des copropriétaires seront renforcées durant les deux premières années du plan de sauvegarde. Ces actions approfondies pourront prendre la forme d'actions de porte-à-porte, d'évènements conviviaux sur le thème de la copropriété...

a. b. Engager des actions de formation

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

On distinguera deux types d'actions :

- **Les actions de formation spécifiques aux membres du conseil syndical** : elles porteront sur le fonctionnement de la copropriété, les usages des parties communes, l'importance de la mobilisation des copropriétaires (présence en AG, paiement des charges...) et de leur rôle de conseillers syndicaux.
- **La sensibilisation à destination de tous les copropriétaires**. Il s'agira de sensibiliser l'ensemble des copropriétaires à leurs droits et devoirs et à leur responsabilité dans le fonctionnement durable de la copropriété.

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

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE- COPROPRIÉTÉ BÂTIMENT A -

a. c. Favoriser l'implication du conseil syndical

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

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

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

a. d. L'implication des habitants

> ***L'information de tous les habitants de la copropriété (locataires et copropriétaires)***

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

Atelier Cadre de vie et communication
Objet de l'atelier
<ul style="list-style-type: none">- Impliquer le conseil syndical dans la réflexion autour de la communication sur le plan de sauvegarde, la copropriété et les espaces extérieurs ;- Diffuser les informations concernant l'avancée du plan de sauvegarde et la vie quotidienne de la copropriété ;- S'intégrer aux actions de Gestion Urbaine et Sociale de Proximité
Fréquence
Entre 1 et 4 par an
Participants
Conseil syndical Gestionnaire Équipe de suivi-animation (organisation, secrétariat et animation) Au besoin, médiateurs de proximité et toutes personne ou organisme identifié sur la thématique.

> ***L'information des nouveaux copropriétaires (occupants et bailleurs)***

L'équipe de suivi-animation des intentions de vendre afin que ce dernier rencontre les futurs acquéreurs et les informe du fonctionnement de la copropriété et des objectifs du Plan de Sauvegarde.

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE- COPROPRIÉTÉ BÂTIMENT A -

b) Objectifs et indicateurs

Les objectifs de ce volet sont les suivants :

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

Les indicateurs permettant de mesurer l'avancée vers les objectifs sont indiqués en annexe.

3.2.2 Redressement financier de la copropriété

3.2.2.1 Résorption des impayés des charges des copropriétaires

a) Descriptif du volet

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

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

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

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

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

Le conseil syndical a un rôle important dans la résorption des impayés : c'est cet organe qui est l'intermédiaire entre les copropriétaires et le gestionnaire. Il permet de faire le lien et de favoriser la mise en

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE- COPROPRIÉTÉ BÂTIMENT A -

place de stratégies de recouvrement adaptées (échanciers de paiement, plans d'apurement des dettes, orientation vers la permanence sociale...). La mobilisation du conseil syndical sera réalisée par l'organisation d'ateliers trimestriels de suivi des impayés.

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

L'équipe de suivi-animation accompagnera la copropriété dans la mobilisation de l'aide au redressement du syndicat des copropriétaires auprès de l'ANAH.

b) Objectifs et indicateurs

Les objectifs de ce volet sont les suivants :

- > Impliquer le conseil syndical dans la vie de la copropriété et la lutte contre les impayés
- > Mettre en place des procédures de recouvrement adaptées et efficaces
- > Réduire le montant des impayés et prévenir de nouvelles difficultés

Les indicateurs permettant de mesurer l'avancée vers les objectifs sont indiqués en annexe.

3.2.2.2 L'apurement des dettes et la maîtrise des charges

a) Descriptif du volet

Fournir un appui à la maîtrise des charges :

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

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

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

La création d'un Atelier Suivi et maîtrise des charges

Afin de diffuser au mieux l'information auprès des habitants et de rester proche de la réalité de la copropriété, il est indispensable d'associer à la réflexion le conseil syndical. Son rôle sera de faire redescendre l'information, sensibiliser les habitants mais également de contribuer à la vie de la copropriété

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE- COPROPRIÉTÉ BÂTIMENT A -

et à la maîtrise des charges en formulant des propositions. Ce sera la vocation de l'atelier Suivi et maîtrise des charges mis en place et animé par l'équipe de suivi-animation.

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

b) Objectifs et indicateurs

Les objectifs de ce volet sont les suivants :

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

Les indicateurs permettant de mesurer l'avancée vers les objectifs sont indiqués en annexe.

3.3 Volet social

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

Une attention particulière sera portée à l'application de la charte de prévention des expulsions rédigée par la CCAPPEX (Commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives - décret n°2015-1384 du 30 octobre 2015).

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

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE- COPROPRIÉTÉ BÂTIMENT A -

3.3.1 Accompagnement social des occupants

a) Descriptif du volet

> **Accompagner les propriétaires occupants**

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

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

> **Accompagner les locataires**

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

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

b) Objectifs et indicateurs

Les objectifs de ce volet sont les suivants :

- > Identifier les occupants en situation de fragilité
- > Assurer l'information, l'orientation et l'accompagnement des ménages ;
- > Prévenir le décrochage économique et social des ménages fragiles ;
- > Aider à la réduction de l'instabilité de la situation économique stable des occupants pour assurer le fonctionnement pérenne de la copropriété ;

Les indicateurs permettant de mesurer l'avancée vers les objectifs sont indiqués en annexe.

3.3.2 Accompagnement des bailleurs

a) Descriptif du volet

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

- Aide à la mise en place d'une reprise de paiement et à l'identification de solutions durables pour prévenir les impayés et le surendettement
- Prévention des risques de surendettement liés aux travaux en parties communes ou privatives.

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE- COPROPRIÉTÉ BÂTIMENT A -

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

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

b) Objectifs et indicateurs

Les indicateurs permettant de mesurer l'avancée vers les objectifs sont indiqués en annexe.

3.3.3 L'ancrage dans la dynamique partenariale et collective du quartier

a) Descriptif du volet

a. a. Le travail sur les situations individuelles en collaboration avec les partenaires du droit commun

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

Atelier de Suivi Social
Objet de la Commission
Adaptation des processus communs Information sur les actions et l'avancée du plan de sauvegarde Examen et traitement des blocages
Fréquence
1 à 2 Commissions par trimestre
Participants
A définir

> **Les points réguliers de suivi**

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

Les points réguliers de suivi
Objet
Présentation des évaluations sociales et recherche de solutions Signalements indécence auprès de la CAF
Fréquence
Processus à définir en concertation entre les partenaires
Participants
Idem atelier de Suivi Social

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE- COPROPRIÉTÉ BÂTIMENT A -

a. b. L'ancrage dans la dynamique partenariale et collective du quartier

L'équipe de suivi-animation devra s'intégrer efficacement au tissu institutionnel et associatif local.

L'équipe de suivi-animation pourra aussi être à l'initiative de réunions partenariales sur des problématiques ciblées ou identifiées dans le cadre du plan de sauvegarde, en particulier dans le domaine de la santé.

b) Objectifs et indicateurs

Les objectifs de ce volet sont les suivants :

- > La création d'un collectif durable entre les partenaires sociaux,
- > La coordination des actions développées dans le quartier.

Les indicateurs suivants permettant de mesurer l'avancée vers les objectifs sont en annexes.

3.4 Volet technique

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

a) Descriptif du volet

Les études par la maîtrise d'œuvre

Dans le cadre de l'élaboration du plan de sauvegarde, un diagnostic a été établi en 2016. Il reprend notamment l'état du bâti ainsi que les pistes d'amélioration en matière de rénovation énergétique. Dans l'objectif d'aboutir à un programme précis de travaux, il est indispensable que des études soient menées à partir d'un diagnostic mis à jour par une équipe de maîtrise d'œuvre.

La préparation du programme et du financement des travaux

L'équipe de suivi-animation accompagnera le conseil syndical et le gestionnaire en proposant un cahier des charges pour la mise en concurrence d'équipes de maîtrise d'œuvre, pour la réalisation du programme minimum envisagé en regard de la situation financière actuelle, puis pour la réflexion sur un programme plus ambitieux en regard des perspectives de redressement à venir.

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

Le Conseil syndical sera impliqué dans

- La réflexion sur un diagnostic technique global
- Le choix de l'équipe de maîtrise d'œuvre
- La définition d'un programme de travaux d'amélioration
- Le suivi des travaux en participant à un atelier Travaux et entretien. Cet atelier a vocation à intervenir dans le suivi des travaux de parties communes mais également dans le repérage de besoins en petits travaux d'entretien.

Atelier Travaux et entretien
Objet de l'atelier
<ul style="list-style-type: none">- Réflexion sur les besoins de travaux d'entretien et de sécurité incendie- Réflexion sur un programme de travaux d'amélioration, notamment en matière de performance énergétique et de sécurité incendie

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE- COPROPRIÉTÉ BÂTIMENT A -

<ul style="list-style-type: none">- Cahier des charges d'une équipe de maîtrise d'œuvre- Préparer le vote du contrat de maîtrise d'œuvre- Développement d'un projet d'amélioration- Examen des devis pour les travaux en parties communes ;- Recherche des financeurs- Préparer le vote de travaux en assemblée générale ;- Suivi de l'avancée des travaux jusqu'à leur réception ;- Réaliser une médiation avec les habitants si nécessaire ;- Préparer l'usage des parties communes réhabilitées ;
Fréquence
Une fois par trimestre en phase travaux
Participants
Conseil syndical Gestionnaire Maître d'œuvre Organisme de préfinancement Équipe de suivi-animation (organisation, secrétariat et animation) Au besoin : entreprises, médiateurs sociaux urbains...

b) Objectifs et indicateurs

Les objectifs de ce volet sont les suivants :

- Disposer d'un programme de travaux précis dans ses postes et ses montants
- Assurer des solutions de financement des travaux pour que la copropriété puisse y faire face sans mettre en péril sa situation financière
- Impliquer le Conseil Syndical dans l'entretien du bâti pour favoriser l'entretien durable

Les indicateurs permettant de mesurer l'avancée vers les objectifs sont en annexe.

3.4.2 Programme de travaux en parties communes des immeubles

Pour mémoire, des travaux de conservation et d'amélioration de la sécurité ont été réalisés durant le précédent plan de sauvegarde :

- Équipements de sécurité (désenfumage, éclairage de sécurité, colonnes sèches)
- Ascenseurs
- Ravalement des façades
- Menuiseries extérieures et occultations
- Étanchéité des toitures terrasses

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

Elle assistera le syndic pour la mobilisation des subventions auprès des partenaires financiers et soutiendra la copropriété dans l'organisation de l'avance des fonds (préfinancement).

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

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE- COPROPRIÉTÉ BÂTIMENT A -

durable des parties communes réhabilitées. Elle accompagnera la copropriété pour la perception des subventions demandées

3.4.2.1 La réalisation des travaux

Pour le présent plan de sauvegarde, la priorité est donnée aux autres équipements techniques des parties communes et à la sécurité incendie :

- **Le remplacement du système d'éclairage** actuel sur minuterie par des hublots anti-vandale à commande par détection de mouvement (suppression de tous les éléments accessibles risquant d'être vandalisés)
- **Une amélioration des dispositifs d'éclairage de secours** avec des protections anti-vandale
- **Les interphones**
- **Les portes d'entrée des halls**
- **La réfection des colonnes gaz d'origine**
- **La réfection des colonnes d'eaux usées**
- **La peinture des cages d'escaliers** après travaux sur réseaux
- **Garde –corps de sécurité périphérique en terrasse**

a) Objectifs et indicateurs

Les objectifs de ce volet sont les suivants :

- Améliorer la sécurité des occupants de la copropriété en effectuant les travaux nécessaires ;
- Rénover les équipements obsolètes

Les indicateurs permettant de mesurer l'avancée vers les objectifs sont en annexe.

3.4.2.3 Récapitulatif des estimations des travaux en parties communes

Travaux		Honoraires (estimés à 1,2% du montant HT des travaux)		Assurance Dommage- Ouvrage (2,5% du montant TTC des travaux)	Total de l'opération	
HT	TTC	HT	TTC		HT	TTC
390 164 €	429 180 €	4 682 €	5 618 €	10 729,50 €	405 575 €	445 528 €

Coût des travaux		
HT		TTC
390 164 €		429 180 €
Subventions		
ANAH	Métropole	Ville
70% du HT	12% du HT	9% du HT
273 115 €	46 820 €	35 115 €
Reste à charge copropriété		
90 479 €		

Les montants indiqués sont des estimations qui seront précisés après appels d'offres réalisés par les maîtres d'œuvres qui seront mobilisés par la copropriété.

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE- COPROPRIÉTÉ BÂTIMENT A -

3.4.3 Travaux en parties privatives

a) Descriptif du volet

Dans le cadre du déploiement des actions relevant de l'ingénierie sociale, un opérateur permettra aux habitants de se réapproprier leur logement en apprenant à réaliser de petits travaux d'entretien, à utiliser correctement les éléments d'équipement... Il s'agit également d'un levier important pour la sensibilisation des occupants à la mise en œuvre de travaux mais aussi pour permettre de convaincre progressivement le bailleur à faire des travaux plus importants dans le logement.

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

b) Objectifs et indicateurs

Les objectifs de ce volet sont les suivants :

- Impliquer les habitants dans l'entretien courant de leur logement et sa rénovation
- Faire remonter les situations d'urgence par des signalements.
- Apprécier le volume, la nature des travaux et le coût moyen pour les logements visités

Les indicateurs permettront de mesurer l'avancée vers les objectifs sont en annexe.

3.5. Volet énergie et précarité énergétique

a) Descriptif du volet

Dans le cadre de la lutte contre la précarité énergétique, l'équipe de suivi-animation organisera en tant que de besoin des ateliers sur les économies d'énergie et l'habitat afin d'aider les ménages à mieux utiliser l'équipement du logement pour diminuer leurs factures d'énergie et de fluides. Elle pourra s'appuyer sur des dispositifs existants, en particulier ceux financés dans le cadre du contrat de ville.

b) Objectifs et indicateurs

Les objectifs de ce volet sont les suivants :

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

Les indicateurs permettront de mesurer l'avancée vers les objectifs sont en annexe.

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

3.6.1 Le projet de rénovation urbaine de quartier

a) Descriptif du volet : L'insertion de la copropriété dans le projet de restructuration du quartier

Une réorganisation foncière du quartier permettra d'envisager une requalification et une mise en valeur des espaces non bâtis.

L'étendue des surfaces à céder par le syndicat des copropriétaires à la Métropole sera étudiée avec l'équipe en charge du projet urbain, en concertation avec le conseil syndical accompagné par l'équipe de suivi-

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE- COPROPRIÉTÉ BÂTIMENT A -

animation (de façon à permettre, notamment, la réalisation d'une voie de désenclavement du bâtiment A en direction de la bastide et d'aires de stationnement sur le domaine public).

Accompagnement juridique auprès du syndic et des copropriétaires sur la cession des espaces extérieurs nécessaires à la réalisation du projet urbain sur le quartier.

Le pilotage des plans de sauvegarde sera coordonné avec celui du NPRU et de la concession d'aménagement du parc Kalliste pour assurer de façon cohérente l'intervention sur les espaces non bâtis, notamment pour ce qui concerne l'amélioration de l'accès des engins de secours aux différents bâtiments, la réorganisation de la distribution d'eau par les poteaux incendie, la collecte des ordures ménagères et de manière générale le traitement de la voirie, des réseaux, et du stationnement résidentiel.

b) Objectifs et indicateurs

Les objectifs de ce volet sont les suivants :

- > Accompagner la copropriété à la cession à la métropole d'espaces non bâtis en fonction du plan qui sera proposé lors de l'opération d'aménagement.
- > Accompagner la copropriété pour l'aménagement et la gestion des espaces non bâtis conservés dans son emprise foncière
- > S'appuyer sur les acteurs déjà repérés sur le secteur pour améliorer le cadre de vie
- > Améliorer l'attractivité du parc Kalliste

Les indicateurs suivants permettant de mesurer l'avancée vers les objectifs sont en annexe.

3.6.2 Gestion urbaine de proximité

a) Descriptif du volet : Le retour à un usage normalisé des espaces extérieurs

Les espaces extérieurs du parc Kalliste sont majoritairement privés et morcelés entre chaque copropriété. seuls quelques-uns sont regroupés au sein de l'USL ou appartiennent à la Métropole.

Chaque copropriété assure l'entretien de son espace extérieur, mais l'USL s'est doté d'un outil de sur-entretien, le chantier d'insertion de la Régie Service Nord Littoral, qui intervient en priorité sur les espaces communs mais qui intervient aussi à la demande de chaque copropriété.

Malgré ces différentes interventions, la propreté du site reste insatisfaisante.

De plus, ces espaces extérieurs n'ont jamais été aménagés, ils sont constitués des remblais des constructions des bâtiments ; ce qui ne favorise ni les usages ou appropriations par les habitants du territoire, ni l'entretien et le nettoyage. Le nombre de places de parking n'est pas calibré au regard du nombre d'habitants du site et n'est pas formalisé en tant que tel ce qui favorise le stationnement anarchique et les usages détournés (mécanique sauvage, dépôts sauvages...).

Le Plan de Sauvegarde, parce qu'il permet la mobilisation de financements spécifiques comme l'aide à la gestion urbaine de proximité (plan Initiative Copropriété), œuvre à l'amélioration de la gestion et de l'entretien du site par des actions de sensibilisation, des investissements légers (locaux OM adaptés...), de la veille et la mise en place de démarches participatives sur le cadre de vie.

Une mission spécifique sera confiée à l'équipe de suivi-animation pour élaborer une stratégie participative pour impliquer les occupants dans leur cadre de vie, les amener à réfléchir à l'échelle du site et non pas seulement par rapport à leur copropriété, les mobiliser dans des projets d'aménagements provisoires.

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE- COPROPRIÉTÉ BÂTIMENT A -

b) Objectifs et indicateurs

Les objectifs de ce volet sont les suivants :

- > Améliorer le cadre de vie des occupants de Kalliste ;
- > Préfigurer la gestion durable des aménagements extérieurs à créer ;
- > Sensibiliser à un usage respectueux des parties communes et espaces extérieurs ;

Les indicateurs permettant de mesurer l'avancée vers les objectifs sont en annexe.

Article 4. Objectifs quantitatifs de réhabilitation.

Réhabilitation des parties communes de la copropriété, correspondant à 80 logements.

Article 5. Financement de l'opération et engagements complémentaires

A titre préliminaire, il est précisé que, l'ingénierie des 5 plans de sauvegarde sur les copropriétés A, C, D, F et I du parc Kallisté étant mutualisée, avec de nombreuses actions transversales sur le cadre de vie, dans l'intérêt de l'ensemble du parc, les montants suivants sont des chiffres globaux : ils concernent le financement des 5 plans de sauvegarde A, C, D, F et I.

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

5.1 Financement de l'Anah.

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

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

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

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

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

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

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

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

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE- COPROPRIÉTÉ BÂTIMENT A -

Montants prévisionnels :

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

AE prévisionnelles		Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5
Aide au SDC	Travaux prioritaires en parties communes		273 115€			
	Aide à la gestion	17 000€	17 000€	17 000€	17 000€	17 000€
Aide à l'ingénierie	Assistance au redressement des copropriétés, ingénierie sociale et GUP et coordonnateur de PDS (montant pour les 5 PDS)	150 000€	150 000€	150 000€	150 000€	150 000€
TOTAL		167 000€	440 115€	167 000€	167 000€	167 000€

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

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

5.2. Financement de la Métropole Aix-Marseille-Provence

La Métropole Aix-Marseille-Provence s'engage à accorder une subvention au syndicat des copropriétaires de **12% du montant HT des travaux subventionnables.**

La Métropole Aix-Marseille-Provence, en tant que maître d'ouvrage du suivi animation des plans de sauvegarde, financera cette mission « Assistance au redressement des copropriétés, ingénierie sociale et GUP et coordonnateur de PDS » et sollicitera ses partenaires pour un cofinancement (ANAH, Ville de Marseille et Banque des Territoires).

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE- COPROPRIÉTÉ BÂTIMENT A -

Montants prévisionnels :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5
Aides aux travaux prioritaires en parties communes		46 820€			
Assistance au redressement des copropriétés, ingénierie sociale et GUP et coordonnateur de PDS (montant pour les 5 PDS)	166 500€	166 500€	166 500€	166 500€	166 500€
TOTAL	166 500€	213 320€	166 500€	166 500€	166 500€

5.3 Financement par la Ville de Marseille

La Ville de Marseille s'engage à accorder une subvention au syndicat des copropriétaires de **9% du montant HT des travaux subventionnables**.

La Ville de Marseille s'engage à contribuer au financement du suivi-animation des 5 plans de sauvegarde à hauteur forfaitaire de 13 500€/an (la participation de la 1^{ère} année étant inscrite dans le protocole de préfiguration du NPNRU).

Montants prévisionnels :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5
Aides aux travaux prioritaires en parties communes		35 115€			
Suivi-animation des 5 PDS	13 500€	13 500€	13 500€	13 500€	13 500€
TOTAL	13500€	48 615€	13500€	13500€	13500€

5.4 Financement du Conseil Départemental

Le Conseil Départemental se réserve la possibilité de contribuer au financement des travaux et/ou de l'ingénierie en fonction de l'évolution de sa réglementation.

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE- COPROPRIÉTÉ BÂTIMENT A -

5.5 Financement de la Banque des Territoires

La Banque des Territoires s'engage à contribuer au financement du suivi-animation des 5 plans de sauvegarde à hauteur forfaitaire de 30 000€/an (la participation de la 1^{ère} année étant inscrite dans le protocole de préfiguration du NPNRU).

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5
Suivi-animation des 5 PDS	30 000€	30 000€	30 000€	30 000€	30 000€
TOTAL	30 000€	30 000€	30 000€	30 000€	30 000€

Article 6. Autres engagements des 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.

La Ville de Marseille s'engage à :

- Traiter les signalements en matière d'habitat indécent

La Métropole Aix Marseille Provence s'engage à :

- Mettre en place et piloter le dispositif de suivi-animation
- Développer les dispositifs relevant de l'ingénierie sociale

Le syndic s'engage à :

- Inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale les mesures préconisées dans le plan de sauvegarde dans les 6 mois suivant la signature de l'arrêté préfectoral conformément à l'article L615-1-III du code de la construction et de l'habitation,
- Rendre compte régulièrement des avancées du plan de sauvegarde aux copropriétaires,
- Inviter et faire participer l'opérateur de suivi animation selon ses demandes,
- Transmettre à l'équipe d'animation tous les documents nécessaires au bon suivi et au déroulement du plan de sauvegarde, notamment ceux relatifs à la situation financière du syndicat et à l'évolution de l'occupation de la copropriété ainsi que ceux nécessaires au montage des dossiers de demandes de subvention,
- Collaborer étroitement avec le coordonnateur du plan de sauvegarde et lui communiquer tous les éléments nécessaires à la bonne mise en œuvre de la convention,
- Participer à toutes les commissions inscrites dans le plan de sauvegarde,
- Ouvrir un compte de travaux et faire apparaître les règlements des copropriétaires dans un sous-compte ainsi que sur leurs appels de charges,
- Ne pas utiliser les sommes versées par les copropriétaires au titre des travaux à d'autres destinations,
- Se conformer aux conditions requises par les partenaires pour pouvoir bénéficier des aides.

Pour mémoire : (CCH Art. L615-4-2)

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

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE- COPROPRIÉTÉ BÂTIMENT A -

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

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

Le syndic des copropriétaires s'engage à :

- Prendre acte en assemblée générale de la présente convention de plan de sauvegarde conformément à l'article L615-1-IV du code de la construction et de l'habitation,
- Respecter la présente convention (mission de maîtrise d'ouvrage, mise en place de traitement des impayés, toutes missions et engagements nécessaires à la mise en œuvre du plan de sauvegarde),
- 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 subventions allouées et des engagements de travaux,
- Voter en assemblée générale, un programme de travaux conservatoires et d'amélioration portant sur les parties communes compatible avec les capacités contributives des copropriétaires,
- Participer activement par le biais de son conseil syndical aux instances de concertation et de pilotage du plan de Sauvegarde (groupes de travail, réunions),
- Mandater le syndic pour solliciter les aides prévues dans le cadre du plan de sauvegarde avec l'aide de l'équipe de suivi-animation,
- Autoriser le syndic à fournir à la collectivité et à l'équipe de suivi-animation les éléments de suivi de la copropriété et ceux nécessaires au calcul des quotes-parts des copropriétaires et à la constitution des dossiers de demande de subvention (bilan de trésorerie, liste des copropriétaires débiteurs actualisés...),
- Participer au projet urbain de la ville,

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,
- Être force de proposition,
- Accompagner la copropriété dans la bonne compréhension du plan de sauvegarde,
- Correspondre étroitement avec le coordonnateur du plan de sauvegarde.

Article 7. Pilotage et évaluation

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

7.1.1. Pilotage du Préfet

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

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE- COPROPRIÉTÉ BÂTIMENT A -

7.1.2 Mission de la Métropole Aix Marseille Provence maître d'ouvrage

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

7.1.3. Instances de pilotage

La commission de suivi du plan de sauvegarde :

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

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

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

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

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

Le comité technique : Il est l'organe de coordination opérationnelle des actions et du partenariat. Il se réunit à minima 3 fois par an. Il assure le suivi de la conduite opérationnelle du plan de sauvegarde et identifie les avancées ou les blocages éventuels afin de définir de façon concertée et coordonnée les actions permettant d'y remédier. Il réunit la collectivité maître d'ouvrage, les services de l'État local, le coordonnateur de plan de sauvegarde et l'opérateur de suivi-animation. Il est piloté par le coordonnateur du plan de sauvegarde. Il a pour mission de préparer les réunions du comité de pilotage. Il suit les différentes actions mises en œuvre par le plan de sauvegarde et le déroulement des travaux.

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

Le coordonnateur de plan de sauvegarde :

Un coordonnateur est désigné par arrêté Préfectoral.

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

Pour ce faire, il réunit les parties selon les besoins ; c'est à sa demande que la commission de plan de sauvegarde peut se réunir afin de statuer sur une réactualisation des objectifs et des actions à mettre en œuvre. Il peut ainsi demander la mise en place d'un avenant à la convention de plan de sauvegarde afin de modifier les missions et/ou engagements de chacun des acteurs, y compris celle du prestataire du suivi-

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE- COPROPRIÉTÉ BÂTIMENT A -

animation du plan de sauvegarde. Le coordonnateur met en place dès le début le calendrier du comité technique.

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

Il est rappelé que le coordonnateur établit des rapports de sa mission au Préfet et à la commission de plan de sauvegarde. Ces rapports, qui correspondent le plus souvent aux présentations et bilans préétablis en amont, peuvent être aussi des courriers d'alerte du non-respect des engagements d'un des partenaires de l'opération.

Les membres des instances de gestion des copropriétés peuvent solliciter le coordonnateur du plan de sauvegarde en cas de problématiques internes (sécurité par exemple) ou avec l'équipe de suivi-animation.

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

7.2. Suivi-animation de l'opération

7.2.1. Équipe de suivi-animation

Le suivi animation de ce PDS sera réalisé par des équipes extérieures qui assureront l'ensemble des missions décrites dans la présente convention visant à réinscrire la copropriété dans un schéma de de fonctionnement pérenne.

7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation

Le travail d'animation est un facteur essentiel pour la réussite de l'opération. L'implication et la présence active et continue du prestataire constituent un critère déterminant. Le travail relationnel et de proximité vis-à-vis des instances de la copropriété et des copropriétaires sera décisif pour obtenir les votes en assemblée générale selon des règles de majorité différentes en fonction de la nature des travaux. L'intervention de l'opérateur est attendue tant au niveau de l'animation du partenariat institutionnel que de l'animation des acteurs des copropriétés.

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

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

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

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

7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle

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

- Du conseil syndical ;
- Du syndic de la copropriété ;
- Du coordonnateur de plan de sauvegarde ;
- Des services compétents de la collectivité ;
- Des services instructeurs des financeurs ;
- Des services en charge des procédures coercitives ;

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE- COPROPRIÉTÉ BÂTIMENT A -

- Des acteurs du secteur social ;
- Le cas échéant, d'autres structures intervenant sur des thématiques spécifiques (ADIL, etc.).

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

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

7.3. Évaluation et suivi des actions engagées

7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs

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

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

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

7.3.2. Bilans et évaluation finale

Bilans annuels

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

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

Bilan intermédiaire au bout de 3 ans :

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

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

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

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE- COPROPRIÉTÉ BÂTIMENT A -

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

Bilan final et évaluation du plan de sauvegarde :

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

Ce rapport devra notamment :

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

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

En cas de souhait de proroger un plan de sauvegarde, il est rappelé qu'une évaluation est attendue au plus tard lors de la cinquième année du plan de sauvegarde. A défaut, le plan de sauvegarde ne pourra être prolongé avec les aides de l'Anah.

Article 8. Communication

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

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

Modalités de communication ANAH

Le logo de l'Anah en quadrichromie, la mention de son numéro (0 808 800 700 service gratuit +prix appel) et de son site internet anah.fr devront apparaître sur l'ensemble des supports écrits et « on line » dédiés à informer sur le programme au même niveau que les autres financeurs : articles presse municipale, ou

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE- COPROPRIÉTÉ BÂTIMENT A -

presse quotidienne régionale, affichage, site internet, exposition, filmographie, vitrophanie dans le cadre du bureau d'accueil de l'opération notamment.

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

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

Dans le cadre des plans de sauvegarde pour les opérations importantes de travaux, les éventuels supports d'information de chantier (autocollants, bâches, panneaux ...) comporteront la mention « travaux réalisés avec l'aide de l'Anah ». Le syndicat de copropriétaire a l'obligation d'afficher sur le panneau du chantier le logo de l'Anah ainsi que les financements accordés par l'Anah.

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

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

Par ailleurs, dans le cadre de sa mission d'information et de communication, l'Anah peut être amenée à solliciter l'opérateur en vue de réaliser des reportages journalistiques, photographiques ou filmographiques destinés à nourrir ses publications et sites internet. L'opérateur apportera son concours à ces réalisations pour la mise en valeur du programme.

En complément, si les signataires de la convention réalisent eux-mêmes des supports de communication relatifs au plan de sauvegarde, ils s'engagent à les faire connaître à la direction de la communication de l'Anah et les mettre à sa disposition libre de droits.

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

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

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

9.1 Durée de la convention

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

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.

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE- COPROPRIÉTÉ BÂTIMENT A -

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

Article 10. Transmission de la convention

La convention de programme signée et ses annexes sont transmises aux différents signataires, ainsi qu'au délégué de l'agence dans la région et à l'Anah centrale en version PDF.

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

Fait en 6 exemplaires à Marseille,

Pour l'État,

SIGNÉ

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

SIGNÉ

Pour la Ville de Marseille,

SIGNÉ

Pour l'Anah,

SIGNÉ

Pour le Conseil Départemental des Bouches du Rhône,

SIGNÉ

Pour la Banque des territoires

SIGNÉ

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE- COPROPRIÉTÉ BÂTIMENT A -

Annexes :

- Annexe 1. Périmètre de l'opération
- Annexe 2. Coût et financement du programme de travaux
- Annexe 3. Coût et financement de l'ingénierie
- Annexe 4. Récapitulatif coût et financement
- Annexe 5. Indicateurs proposés

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE- COPROPRIÉTÉ BÂTIMENT A -

Annexe 1. Périmètre de l'opération

Plan de Sauvegarde Parc Kallisté – Bâtiment A Plan du périmètre



PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE- COPROPRIÉTÉ BÂTIMENT A -

Annexe 2. Coût et financement du programme de travaux

PDS de Kallisté - Bâtiment A

PLAN DE FINANCEMENT DU PROGRAMME DE TRAVAUX

Montant prévisionnel des travaux

HT	TTC
390 164 €	429 180 €

Montant prévisionnel des honoraires

HT	TTC	<i>(estimation à 1,2% du montant HT des travaux)</i>
4 682 €	5 618 €	

Dommage ouvrage 10 729,50 € *(estimation à 2,5% du
montant TTC des travaux)*

Total de l'opération

HT	TTC
405 575 €	445 528 €

Plan de financement estimatif

Anah	AMP	VDM	Copro	Reste-à-charge médiann par logement
273 115 €	46 820 €	35 115 €	90 479 €	1 131 €
Total des subventions				
355 049 €				
80%				

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE- COPROPRIÉTÉ BÂTIMENT A -

Annexe 3. Coût et financement de l'ingénierie

maître d'ouvrage	type d'intervention	montant HT	montant TTC	Banque des Territoires	Anah	AMP	VDM	CD	Copro
Aix Marseille provence Métropole	Assistance au redressement des copropriétés, ingénierie sociale et GUP et coordonnateur PDS (Montant pour les 5 PDS)	1 500 000 €	1 800 000 €	150 000 €	750 000 €	832 500 €	67 500 €	0 €	0 €
syndicat des copropriétaires	Aide au redressement pour la copropriété A		85 000 €		85 000 €				
	TOTAL ingenierie	1 500 000 €	1 885 000 €	150 000 €	835 000 €	832 500 €	67 500 €	0 €	0 €
Modalités de calcul des financements ingenierie				Banque des Territoires	Anah	AMP	VDM	CD	Copro
Financement des missions assistance au redressement des copropriétés, ingenierie sociale et GUP :				30 000€/an	50% du HT	Reste à charge	13 500€/an	0%	0%
Financement de l'aide au redressement :				0%	5000€/bât + 150€/logt	0%	0%	0%	0%

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE- COPROPRIÉTÉ BÂTIMENT A -

Annexe 4. Récapitulatif coût et financement

		Maitre d'ouvrage/Pilote	Montant HT	Montant TTC	Banque des Territoires	Anah	AMP	VDM	Copro	Reste-à-charge médian par logement
TRAVAUX	Travaux d'amélioration parties communes - Copropriété A	Copropriété	405 575 €	445 528 €		273 115 €	46 820 €	35 115 €	90 479 €	1 131 €
INGENIERIE	Aide au redressement - Copropriété A	Copropriété	85 000 €	85 000 €		85 000 €				
	Total coût et financement propre au Bâtiment A		490 575 €	530 528 €	- €	358 115 €	46 820 €	35 115 €	90 479 €	

INGENIERIE		Maitre d'ouvrage/Pilote	Montant HT	Montant TTC	Banque des Territoires	Anah	AMP	VDM	Copro
commune aux 5 PDS pour 5 ans	Assistance au redressement des copropriétés, ingenierie sociale et GUP et coordonnateur PDS	AMP	1 500 000	1 800 000	150 000	750 000	832 500	67 500	-

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE- COPROPRIÉTÉ BÂTIMENT A -

Annexe 5. Indicateurs proposés

A consolider avec le coordonnateur et le maître d'ouvrage

>Volet Juridique

Indicateur	Source	Périodicité
Nombre de lots propriété de la société d'attribution	Feuille de présence	Annuel
Taux de participation en AG	Feuille de présence – PV AG	Annuel
% de tantièmes présents ou représentés par statut d'occupation	Feuille de présence	Annuel
Nombre de résolutions à l'ordre du jour	Feuille de présence	Annuel
Nombre de résolutions adoptées	Feuille de présence	Annuel
Nombre de résolutions rejetées	Feuille de présence	Annuel

>Volet Portage de lots

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

>Fonctionnement et appui aux instances de gestion et aux copropriétaires

Indicateur	Source	Périodicité
Ancienneté du gestionnaire	PV d'AG	Annuel
Remobiliser les copropriétaires		
Taux de tantièmes détenus par des PO	Feuille de présence	Annuel
Taux de tantièmes détenus par des mono-propriétaires occupants	Feuille de présence	Annuel
Taux de tantièmes détenus par des multi-propriétaires à la fois occupants et bailleurs	Feuille de présence	Annuel
Taux de tantièmes détenus par des mono-propriétaires bailleurs	Feuille de présence	Annuel
Taux de tantièmes détenus par des multipropriétaires bailleurs	Feuille de présence	Annuel
Taux de participation en AG	Feuille de présence – PV AG	Annuel
% de tantièmes présents ou représentants par statut d'occupation	Feuille de présence	Annuel
Nombre de résolutions à l'ordre du jour	Feuille de présence	Annuel
Nombre de résolutions adoptées	Feuille de présence	Annuel
Nombre de résolutions rejetées	Feuille de présence	Annuel
Nombre de résolutions reportées	Feuille de présence	Annuel
Favoriser l'implication du Conseil Syndical		
Nombre de membres du CS	PV d'AG	Annuel
Représentativité du CS en termes de bâtiments et de profils (nouveaux ?)	PV d'AG + qualitatif	Annuel
Taux de renouvellement de l'équipe du CS	PV d'AG	Annuel
Fréquence de réunions du conseil syndical	Compte-rendu du CS	Annuel

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE- COPROPRIÉTÉ BÂTIMENT A -

Redressement de la situation financière de la copropriété

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

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

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE- COPROPRIÉTÉ BÂTIMENT A -

Volet Social

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

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

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

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE- COPROPRIÉTÉ BÂTIMENT A -

>Volet Technique

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

Travaux en parties communes, : travaux urgents		
Indicateur	Source	Périodicité
Suivi des travaux		
Avancement du programme de travaux (dates de chacune des étapes)	Compte-rendu des ateliers, rapports du maître d'oeuvre	Trimestriel
Retard pris sur chaque phase de chantier (en nombre de mois)	Compte-rendu des réunions de chantier	Trimestriel
Nombre de réunions de l'Atelier Travaux du Conseil Syndical, nombre de participants	Compte-rendu des ateliers	Trimestriel
Nombre de réunions de chantier	Compte-rendu des réunions de chantier	Trimestriel
Gain de performance énergétique global	Compte-rendu du maître d'œuvre	Fin des travaux
Différences avec le programme de travaux initial prévu dans la convention	Convention de plan de sauvegarde	Fin des travaux
Présence d'humidité dans les logements du dernier étage	Visites des appartements	Période suivant les travaux
Utilisation effective des caves	Visite des caves et entretiens qualitatifs avec les habitants	Période suivant les travaux
Financement des travaux		
Dossiers de demande de subvention déposés et date des étapes du dossier	Documents de suivi (notifications...) – tableau de suivi	Annuel
Coût moyen du reste à charge par type de logement	Plan de financement – tableau de suivi	Annuel
Avances de subventions sollicitées auprès de l'organisme de préfinancement	Tableau de suivi des demandes de préfinancement	Annuel

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE- COPROPRIÉTÉ BÂTIMENT A -

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

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

>Volet Urbain et immobilier

Inscription de la copropriété dans une dynamique collective		
Indicateur	Source	Périodicité
Cadre de vie		
Nombre d'intervention trimestrielles de débouchage dans les canalisations	Comptes de la copropriété – annexes comptables	Annuel
Indicateurs de positionnement sur le marché du logement et turn-over		
Prix de vente au m ²	DIA	Semestriel
Nombre de ventes	DIA	Semestriel
Prix de location au m ²	Veille des mises en location	Semestriel

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

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE- COPROPRIÉTÉ BÂTIMENT A -

> Indicateurs de gouvernance du dispositif

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

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE- COPROPRIÉTÉ BÂTIMENT A -

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

Direction Departementale des Territoires et de
la Mer 13

13-2023-03-28-00009

Arrêté portant approbation du plan de
sauvegarde de la copropriété « Parc KALLISTE
bâtiment C » située chemin des Bourrely 13 015
Marseille

Arrêté
Portant approbation du plan de sauvegarde de la copropriété
« Parc KALLISTE bâtiment C »
Située chemin des Bourrely 13 015 Marseille

Le Préfet de la région Provence,
Alpes, Côte d'Azur,
Préfet de la zone de défense et de sécurité Sud
Préfet des Bouches-du-Rhône

VU le Code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L 321-1 et suivants, L 615-1 à L 615-5 et R 615-1 à R 615-5 ;

VU la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains ;

VU la loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national sur le logement ;

VU la loi n°2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine ;

VU le décret n°2004-374 du 29 avril 2004 relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et départements ;

VU la validation de la convention en commission plan de sauvegarde du 22 mars 2022 ;

VU la convention de plan de sauvegarde annexée au présent arrêté ;

ARRÊTE

Article premier : Le plan de sauvegarde de la copropriété du Parc Kallisté bâtiment C, située chemin des Bourrely à Marseille (13 015) , dont la convention figure en annexe du présent arrêté, est approuvé.

Article 2 : La durée du plan de sauvegarde est fixée à cinq ans à compter de la date de signature du présent arrêté. Le plan de sauvegarde pourra être prorogé par décision expresse du Préfet des Bouches du Rhône. En tant que de besoin, le plan pourra être modifié ou complété par avenant.

Article 3 : La commission de suivi du plan de sauvegarde, présidée par le préfet des Bouches-du-Rhône ou son représentant, est composée des membres suivants:

- Monsieur le Préfet, président, ou son représentant ;
- Madame La Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence ou son représentant ;
- Monsieur le Maire de Marseille ou son représentant ;
- Monsieur le Président du Conseil départemental ou son représentant ;
- Monsieur le Président du Conseil régional ou son représentant ;
- Monsieur le Délégué territorial de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine ou son représentant ;

- Monsieur le Directeur général de la Caisse d'Allocations familiales des Bouches-du-Rhône ou son représentant ;
- Le(a) Président(e) du conseil syndical ou son représentant(e) ;
- Le syndic du bâtiment C ;
- Un(e) représentant(e) des habitants ;
- Monsieur le Directeur départemental des territoires et de la mer ou son représentant.

En fonction de l'ordre du jour, des organismes publics et des personnes qualifiées pourront être invités à participer aux travaux de la commission.

Article 4: Madame Cécile BARNASSON pour la SAS COPRO+ située 30B rue Vaubecour Lyon (69 002) est nommée coordonnateur du plan de sauvegarde, tel que défini à l'article R 615-4 du Code de la construction et de l'habitation. Elle est chargée de s'assurer de la mise en œuvre des engagements pris par la commission du plan de sauvegarde et de veiller à la qualité des actions de communication et de concertation. Elle établit un rapport annuel de sa mission au préfet.

Article 5: Le Préfet délégué pour l'égalité des chances, le Secrétaire Général de la Préfecture des Bouches-du-Rhône, et le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer des Bouches-du-Rhône sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au Recueil des Actes Administratifs de la Préfecture des Bouches-du-Rhône.

Marseille, le 28 mars 2023

Le Préfet

signé

Christophe MIRMAND

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE – COPROPRIETE BÂTIMENT C



VILLE DE
MARSEILLE



Marseille Provence métropole

- Convention de plan de sauvegarde -

Nom de l'opération :

Plan de sauvegarde de la copropriété Kallisté Bât. C

Adresse de la copropriété :

Chemin des Bourrely 13015 Marseille

Immatriculée au registre national des copropriétés sous le numéro : AD6799365

Période et n° de l'opération :

N° de la convention

Date de la signature de la convention :

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE – COPROPRIETE BÂTIMENT C

La présente convention est établie entre :

L'État, représenté par Monsieur Christophe MIRMAND, Préfet des Bouches du Rhône ;

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

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

L'Agence nationale de l'habitat, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représenté par Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole, déléataire des aides à la pierre, agissant dans le cadre des articles R. 321-1 et suivants du code de la construction de l'habitation et dénommée ci-après « Anah » ;

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

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

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE – COPROPRIETE BÂTIMENT C

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

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

Vu l'arrêté du Préfet portant création de la commission chargée de l'élaboration de plans de sauvegarde sur l'ensemble immobilier du Parc kalliste en date du 24/10/2014,

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

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

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

Vu le compte rendu de la commission des plans de sauvegarde du 22 mars 2022,

Il a été exposé ce qui suit :

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE – COPROPRIETE BÂTIMENT C

Table des matières :

Préambule	6
Article 1. Objet de la convention et périmètre d'application.	10
1.1 Dénomination de l'opération.....	10
1.2 Périmètre et champs d'intervention.....	10
1.3 Nature, état et instances de la copropriété.....	10
Article 2. Enjeux	12
Article 3. Description du dispositif et objectifs de l'opération.....	13
3.1 Volet juridique et foncier.....	13
3.1.1 Volet juridique	13
3.1.2 Volet foncier portage de lots	13
3.2 Volet Fonctionnement et appui aux instances de gestion et aux copropriétaires	14
3.2.1 Redressement du fonctionnement et de la gestion des instances de la copropriété	14
3.2.2 Redressement financier de la copropriété	16
3.2.2.1 Résorption des impayés des charges des copropriétaires	16
3.2.2.2 L'apurement des dettes et la maîtrise des charges.....	18
3.3 Volet social.....	19
3.3.1 Accompagnement social des occupants	19
3.3.2 Accompagnement des bailleurs	20
3.3.3 L'ancrage dans la dynamique partenariale et collective du quartier	20
3.4 Volet technique	21
3.4.1 Les actions préalables à l'engagement des travaux en parties communes	21
3.4.2 Programme de travaux en parties communes des immeubles	22
3.4.2.1 La réalisation des travaux.....	23
3.4.2.3 Récapitulatif des estimations des travaux en parties communes	24
3.4.3 Travaux en parties privatives	24
3.5. Volet énergie et précarité énergétique	25
3.6. Volet Urbain et immobilier : Inscrire la copropriété dans un projet urbain.....	25
3.6.1 Le projet de rénovation urbaine de quartier	25
3.6.2 Gestion urbaine de proximité.....	26
Article 4. Objectifs quantitatifs de réhabilitation.....	26
Article 5. Financement de l'opération et engagements complémentaires.....	26
5.1 Financement de l'Anah.....	27
5.2. Financement de la Métropole Aix-Marseille-Provence.....	28
5.3 Financement par la Ville de Marseille	28
5.4 Financement du Conseil Départemental.....	29

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE – COPROPRIETE BÂTIMENT C

5.5 Financement de la Banque des Territoires	29
Article 6. Autres engagements des partenaires du plan de sauvegarde.....	29
Article 7. Pilotage et évaluation	31
7.1 Conduite de l'opération et pilotage de l'opération.....	31
7.1.1. Pilotage du Préfet.....	31
7.1.2 Mission de la Métropole Aix Marseille Provence maître d'ouvrage	31
7.1.3. Instances de pilotage	31
7.2. Suivi-animation de l'opération.....	32
7.2.1. Équipe de suivi-animation	32
7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation	32
7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle	33
7.3. Évaluation et suivi des actions engagées	33
7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs.....	33
7.3.2. Bilans et évaluation finale.....	33
Article 8. Communication.....	35
Article 9. Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation	36
9.1 Durée de la convention.....	36
9.2 Révision et/ou résiliation de la convention	36
Article 10. Transmission de la convention	36
Annexes :	38
Annexe 1. Périmètre de l'opération	39
Annexe 2. Coût et financement du programme de travaux.....	40
Annexe 3. Coût et financement de l'ingénierie.....	41
Annexe 4. Récapitulatif coût et financement	42
Annexe 5. Indicateurs proposés	43
Lexique :	49

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE – COPROPRIETE BÂTIMENT C

Préambule

L'ensemble immobilier «Parc Kallisté» s'inscrit dans le quartier de Notre-Dame-Limite, localisé en limite nord de Marseille, limitrophe aux communes des Pennes Mirabeau et de Septèmes-les-Vallons et adossé aux contreforts du massif de l'Etoile.

Le Parc Kalliste a été construit entre 1962 et 1964 grâce à des fonds issus de sociétés indochinoises de production de bois.

L'ensemble immobilier est composé à l'origine de 9 immeubles de 4 à 17 étages regroupant 753 logements ; Il s'agissait d'un programme immobilier privé destiné à de la location. Au milieu des années 1970, la résidence connaît un changement de statut et devient une copropriété, gérée par un syndic unique.

Rapidement des difficultés de gestion vont apparaître. L'ensemble immobilier connaît de réelles difficultés dues non seulement à une mauvaise conception du règlement de copropriété, mais surtout au cumul des handicaps caractéristiques des quartiers en grande difficulté : dégradation du cadre de vie faute de moyens d'actions pour assurer l'entretien courant, accueil d'une fraction croissante de ménages très démunis, avec notamment parmi eux un nombre croissant de ménages primo-arrivants et par ailleurs une forte diminution du nombre de propriétaires occupants.

Face à ces difficultés chroniques, les copropriétaires du Parc Kallisté ont sollicité dès 1994 l'intervention de la collectivité publique pour une participation financière à des travaux de réhabilitation et une assistance pour des problèmes divers dont une dette importante vis-à-vis de la société des eaux de Marseille.

La procédure « de plan de sauvegarde » instaurée par loi du 13 décembre 1996 est ensuite devenue le cadre légal d'intervention des pouvoirs publics sur cette copropriété privée.

Le premier plan de sauvegarde a été approuvé par arrêté préfectoral du 22 décembre 2000 et prorogé pour une durée de trois ans à compter du 22 décembre 2002. L'objectif était de contribuer au redressement technique, de gestion et social de l'ensemble immobilier.

Ce plan de sauvegarde 2000/2005 a permis :

- la scission en 9 copropriétés distinctes et la création d'une union des syndicats,
- la réalisation d'importants travaux sur les parties communes via une opération d'amélioration de l'habitat,
- l'instauration d'un droit de préemption urbain renforcé,
- la mise en place d'un opérateur immobilier et l'acquisition amiable de logements.

Ces interventions publiques n'ont toutefois pas permis un redressement durable de l'ensemble du site. La viabilité de certaines copropriétés, notamment B et H, qui cumulaient désordres techniques, difficultés financières et de gestion, semblait dès lors compromise.

Par conséquent, parallèlement au Plan de Sauvegarde, les partenaires publics décidaient de s'engager dans la définition d'un projet de rénovation urbaine portant sur ce site tant la situation d'endettement et de dégradation du bâti de certaines copropriétés ainsi que les conditions sociales et de vie de leurs occupants paraissaient alors particulièrement alarmantes, voire rédhitoires pour certains bâtiments.

Entre 2008 et juin 2010, une étude développant les volets urbain et juridique ont été réalisées, constituant ainsi la base du projet de renouvellement urbain du Parc Kallisté.

Une convention partenariale a ainsi été signée entre l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU) et l'ensemble des partenaires publics le 10 octobre 2011. Ce projet prévoyait notamment la démolition des 245 logements des bâtiments B et H et la rénovation des équipements publics existants. La mise en œuvre de ce projet urbain se réalise pour partie dans le cadre d'une concession d'aménagement confiée en 2012 à Marseille Habitat qui est en charge notamment d'acquérir, de reloger et de démolir les bâtiments visés.

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE – COPROPRIETE BÂTIMENT C

En parallèle de ce projet urbain, et pour conforter les copropriétés en capacité de rester sous ce statut privé, les partenaires publics ont travaillé sur le processus de mise en œuvre de 7 plans de sauvegarde sur les copropriétés A, C, D, E, F, I et G. C'est ainsi qu'une commission chargée d'élaborer et d'approuver le programme d'actions des 7 PDS sur les bâtiments A, C, D, E, F, I et G a été créée le 24 octobre 2014. Une mise à l'élaboration effective des plans de sauvegarde a été lancée en 2016 sur ces copropriétés.

A l'issue des diagnostics préalables, seules 5 copropriétés parmi les 7 envisagées apparaissent en capacité de rester sous le statut de la copropriété privée : Il s'agit des copropriétés A, C, D, F et I pour lesquelles la mise en œuvre de plans de sauvegarde semble opportune.

Les deux autres copropriétés, E et G, au regard de leurs lourdes difficultés (démobilisation des propriétaires, impayés et dettes, dégradation, insécurité) ne sont pas en mesure d'engager un redressement et nécessitent un traitement particulier. C'est ainsi que dans le cadre du nouveau projet de renouvellement urbain, l'objectif d'acquisition publique est étendu à ces deux bâtiments.

La chronologie ci-dessous rappelle les principales étapes de la vie de l'ensemble et des interventions publiques dont il a fait l'objet :

1962 – Publication du règlement de copropriété aux hypothèques le 27 février.

1964 - Construction de neuf immeubles d'habitation à usage locatif. Le vendeur du terrain, propriétaire de la bastide restée au centre de l'opération, s'était vu promettre la construction d'immeubles de 2 étages. L'ensemble compte en définitive 753 logements répartis en 9 immeubles de 4 à 17 étages.

1972 - Mise en vente : confronté à de graves difficultés de gestion, le promoteur procède à la vente par lots des logements. L'ensemble est organisé en un syndicat unique de copropriétaires. L'école publique construite au centre du quartier reste enclavée dans les emprises privées.

1985 – Création des syndicats secondaires (modification du règlement de copropriété).

1985 / 1986 – Mise en liquidation judiciaire du syndicat principal.

1988 - procédure de redressement.

1994 – Un syndicat général est mis en place.

1995 – Manifestation des copropriétaires à l'Hôtel de Ville.

1996 – Un audit juridique et financier réalisé par Deloitte & Touche, est financé par la ville, l'état et la région.

29/04/1998 – Convention partenariale pour la revalorisation de la copropriété du Parc Kallisté, signée par le maire de Marseille et le syndicat représentant les copropriétaires.

7/02/1999 - Arrêté préfectoral portant création de la commission d'élaboration du plan de sauvegarde.

14/09/1999 – Mise sous administration provisoire du syndicat principal.

22/12/2000 – Arrêté de notification du premier plan de sauvegarde.

07/10/2005 - Scission de la copropriété : par ordonnance du président du TGI de Marseille, chaque immeuble devient une copropriété à part entière, sur une emprise foncière délimitée. Seules les voies entourant l'école sont attribuées au domaine public de la CUMPM.

21/11/2007 arrêté d'élaboration de plans de sauvegarde sur 6 immeubles (A, C, D, E, F, I) non suivi de mise en œuvre.

2008/2010 une étude développant les volets urbain et juridique a été réalisée par Marc Petit, architecte urbaniste et Maître Berthelot, avocat. A noter également que deux études ont été lancées par le GIP MRU et l'ANRU, Bresson et Laforgue.

23/12/2010 validation du programme de renouvellement urbain «Parc Kallisté» par l'ANRU.

06/07/2012 signature d'une concession d'aménagement avec Marseille Habitat pour une durée de 7 ans à en vue de l'acquisition/relogement/ démolition des bâtiments B et H.

2013 l'ensemble des partenaires mobilisés dans le cadre du PRU ont travaillé sur le processus de mise en œuvre de 7 PDS sur les bâtiments A, C, D, E, F, I et G. – signature d'une charte de gestion urbaine de proximité.

4/11/2013 publication d'une notice monographique « patrimoine du XXème siècle » de la DRAC sur le parc

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE – COPROPRIETE BÂTIMENT C

Kallisté (n° 1554, citée en introduction).

24/10/2014 : arrêté préfectoral créant une commission d'élaboration de plans de sauvegarde pour les bâtiments A,C,D,E,F,G,et I.

24/04/2015, le président du TGI de Marseille rend une ordonnance constatant la carence du syndicat des copropriétaires du bâtiment B.

19/05/2016 lancement de l'étude action pour l'élaboration des plans de sauvegarde.

16/09/2016 lancement de l'étude urbaine sur le parc Kallisté.

23/02/2018 le diagnostic des copropriétés, le diagnostic commercial, l'étude urbaine et les travaux des sous-commissions ont conduit à distinguer, en regard de l'évolution distincte des copropriétés, deux types d'options opérationnelles pour les immeubles du parc Kallisté non traités dans le cadre de la concession en cours, limitée au recyclage des seuls bâtiments B et H :

- Le recyclage foncier des bâtiments E et G
- Le plan de sauvegarde, nécessaire pour les immeubles A, C, D, F et I

Mars/ avril 2019 extension de la concession pour l'acquisition/recyclage des bâtiments E et G

Été 2019 Démolition du bâtiment B

Avril 2021 Démolition du bâtiment H

Février 2022 présentation à l'ANRU du nouveau projet de renouvellement urbain à l'échelle de Kallisté/Solidarité.

Une convention de plan de sauvegarde distincte est développée pour chacune des cinq copropriétés, mais des moyens transversaux seront mis en œuvre pour accompagner la réalisation de l'ensemble des plans de sauvegarde.

Les moyens nécessaires en termes de portage, de relogement, de suivi-animation, de communication et d'évaluation seront donc considérés à l'échelle globale des cinq plans de sauvegarde, regroupés dans le cadre d'un dispositif opérationnel unique et coordonné.

Chaque convention sera présentée à l'assemblée générale de la copropriété concernée, conformément aux dispositions de l'article 615-1-III du code de la construction et de l'habitation.

Le dispositif des plans de sauvegarde

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

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

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

Ces Plans de Sauvegarde sur les copropriétés du parc Kallisté à Marseille ont pour objectif principal de maintenir de façon durable les immeubles restants viables sous le statut de la copropriété.

Ils s'inscrivent dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain qui vise une transformation profonde du quartier et son désenclavement, la reconstruction d'équipements publics (groupes scolaires, centre social),

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE – COPROPRIETE BÂTIMENT C

le développement à terme d'une nouvelle offre de logements et d'une nouvelle offre commerciale ou de services et sont l'un des trois outils opérationnels que se sont donnés les partenaires publics pour transformer durablement ce quartier et agir durablement sur les processus de vulnérabilité à l'œuvre sur ce territoire.

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

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE – COPROPRIETE BÂTIMENT C

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

1.1 Dénomination de l'opération

L'État, la Métropole Aix-Marseille-Provence, la Ville de Marseille, l'Anah, le conseil départemental des Bouches-du-Rhône décident de mettre en place un plan de sauvegarde pour la copropriété :

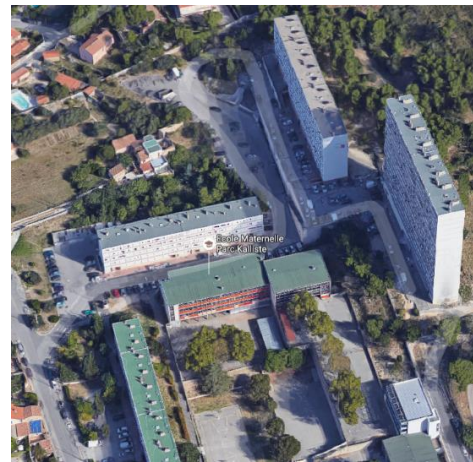
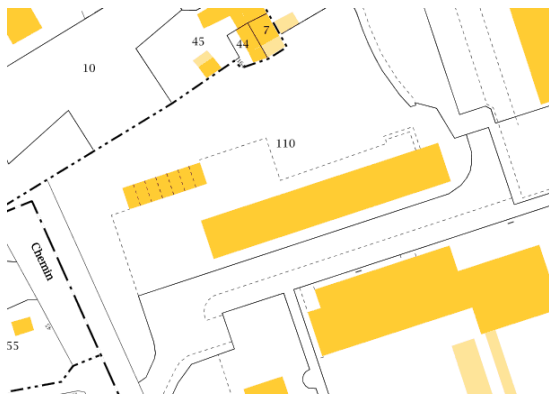
Kallisté Bâtiment C
Chemin de la Bigotte/ Chemin des Bourrely
13015 Marseille

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

1.2 Périmètre et champs d'intervention

La présente convention s'applique à la copropriété C du parc Kallisté, située chemin de la Bigotte dans le 15^{ème} arrondissement de Marseille. Elle est cadastrée dans le 15^{ème} arrondissement, quartier Notre Dame Limite section C parcelle n°110. La surface de la parcelle est de 4587m².

Cette copropriété est la plus petite du parc Kallisté, avec ses 38 logements.



1.3 Nature, état et instances de la copropriété

Synthèse du diagnostic de la copropriété (issu du diagnostic initial)

- Une majorité de propriétaires bailleurs mais une part influente de propriétaires occupants,
- une gestion courante révélant une situation saine avec peu d'impayés de copropriétaires et des dettes fournisseurs inexistantes,
- un niveau de charges correct (pas d'ascenseur) et un entretien du bâtiment satisfaisant,
- des fonds de travaux et de roulement à mettre en place,
- Présence de ménages globalement modestes,

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE – COPROPRIETE BÂTIMENT C

- Des problèmes techniques se concentrant dans les logements : mauvaise isolation phonique et thermique, problèmes d'humidité et de chauffage, installations électriques parfois vétustes.

Il a pu être visité 9 logements, soit 25 % des appartements de la copropriété. 4 propriétaires occupants ont été rencontrés et 5 locataires.

Situation actuelle de la copropriété (2021)

Budget 2021 : 55 200€

Dettes Fournisseurs : 1549€

Dettes copropriétaires : 4773€

Conseil syndical : 3 membres

Il n'y a pas de président de conseil syndical.

Gestion par un syndic professionnel : Citya

Synthèse de la propriété et de l'occupation

La copropriété est composée de 116 lots, dont 38 lots d'habitation.

Nombre de propriétaires occupants : 17

Nombre de logements appartenant à Marseille Habitat : 5

Synthèse de l'état technique de la copropriété

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

Le précédent plan de sauvegarde a permis la réalisation de travaux de conservation du bâti et d'amélioration de la sécurité.

Travaux réalisés :

Plan de sauvegarde précédent (travaux achevés en 2010)

- Ravalement des façades
- Remplacement des menuiseries extérieures et de leurs occultations
- Mise aux normes ascenseurs (remplacement à neuf)
- Étanchéité terrasses

Travaux réalisés

Année	Travaux	Montant
2007	Réhabilitation des parties communes : façades, toiture, réseaux, ventilation, isolation	511 216 €
2011	Installation antenne collective	6 645 €
	Remplacement colonne	1 652 €
2014	Remplacement descentes d'eau bâtiment C12	1 737 €

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE – COPROPRIETE BÂTIMENT C

État général des parties communes (diagnostic novembre 2016)

Élément	Type	Isolation	État	Observation
Structure	Béton armé		Bon	pas de désordres structurels
Toiture	Terrasses	non	Bon	Refait en 2010
Façades	Béton armé	non	Bon	Ravalement 2010
Menuiseries extérieures	PVC	oui	Bon	Double vitrage (2010)/ absence de ventilation
Portes halls	Acier	non	Moyen	verre armé parfois cassé
Contrôle d'accès			Moyen	interphone HS
Ascenseurs	3 personnes		Bon	ascenseurs neufs
Escaliers	Granito		Bon	
Désenfumage	« Skydome »		Bon	renové 2010
Éclairage de secours			Bon	renové 2010
Colonnes sèches	Acier		Bon	contrat de maintenance
Colonnes gaz	plomb		Bon	Ventilées
Colonnes électricité			Bon	Présence de prise de terre; état d'origine
Colonnes alimentation eau	Acier			Pas de fuites signalées
Colonnes EU/EV	Fonte		Moyen	Remplacement de quelques tronçons

L'essentiel des travaux relatifs à la sécurité et à la conservation de l'immeuble ont été réalisés il y a moins de 10 ans.

Le vandalisme est la cause principale des frais de maintenance sur les installations électriques, les équipements de sécurité, les ascenseurs et les revêtements muraux des parties communes.

L'obsolescence des colonnes de chute en fonte entraîne des réparations récurrentes.

Article 2. Enjeux

Au regard des résultats du diagnostic, les enjeux du plan de sauvegarde sur la copropriété bâtiment C du Parc Kallisté sont les suivants :

- > **Améliorer la gouvernance de la copropriété** : remobiliser les copropriétaires dans la vie de leur copropriété ;
- > **Redresser la situation financière de la copropriété** en diminuant le taux d'impayés et les dettes fournisseurs, notamment par la mise en œuvre du portage de certains lots ;
- > **Accompagner la copropriété dans l'élaboration d'un plan de patrimoine** ;

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE – COPROPRIETE BÂTIMENT C

- > Améliorer le suivi des impayés et du recouvrement et anticiper les difficultés pour **prévenir de nouveaux impayés** ;
- > **Prendre en compte la situation économique fragile des occupants** : prévenir l'augmentation des charges de copropriété, aider à l'optimisation du budget, sensibiliser aux économies d'énergie...
- > **Soutenir les occupants dans leurs besoins de travaux en parties privatives** : accompagner propriétaires comme locataires dans leurs démarches ;
- > **Améliorer le cadre de vie** en sensibilisant à un usage respectueux des parties communes et des espaces extérieurs.

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

- Le redressement durable de la situation financière de la copropriété ;
- La remobilisation des copropriétaires dans la vie de leur copropriété ;
- L'amélioration globale des bâtiments ;

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

3.1 Volet juridique et foncier

3.1.1 Volet juridique

a) Descriptif du volet

Le volet juridique a pour objectif de sécuriser les décisions d'assemblées générales.

Encadrement et vérification des décisions prises en assemblée générale ordinaire :

En s'appuyant sur l'implication du conseil syndical, une réunion préalable à l'envoi des convocations aux assemblées générales sera organisée. L'objectif de cette réunion sera de contrôler l'ordre du jour, les annexes comptables et vérifier qu'aucun point important ne soit laissé de côté. A cette occasion, le conseil syndical sera sensibilisé sur les majorités à obtenir pour chaque vote.

L'équipe de suivi-animation sera également présente aux assemblées générales afin de vérifier la feuille de présence et l'application des majorités adéquates à chaque résolution.

b) Objectifs et indicateurs

Les objectifs de ce volet sont les suivants :

- Impliquer le conseil syndical dans le contrôle de la mission du syndic ;
- Sécurité juridique de la prise de décisions en assemblée générale.

Les indicateurs permettant de mesurer l'avancée vers les objectifs sont indiqués en annexe.

3.1.2 Volet foncier portage de lots

a) Descriptif du volet

Le portage ciblé de lots d'habitation en copropriété est un outil d'intervention qui participe au redressement des copropriétés en difficulté. Initié dans le cadre d'une stratégie d'intervention publique, il consiste en l'acquisition, par un opérateur missionné ou par une collectivité publique, d'un nombre limité de lots dans une copropriété en vue de l'amélioration de participer au redressement de la copropriété.

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE – COPROPRIETE BÂTIMENT C

Le volume prévisionnel de lots susceptibles d'être acquis par la puissance publique à l'échelle des 5 copropriétés objet de plans de sauvegarde est d'environ 65 logements dont 40 logements sur les bâtiments A et I présentant les plus grandes difficultés.

Cette intervention sera menée en corrélation avec les préconisations du suivi des plans de sauvegarde et les interventions menées en parallèle.

Le portage de lots massif de 40 logements sur les bâtiments A et I aura pour vocation d'accompagner au redressement de ces deux copropriétés par la présence en tant que copropriétaire de l'opérateur de la collectivité, d'offrir une fois les copropriétés redressées une offre de logements locatifs sociaux, conventionnée ou libres et/ ou des logements en accession à la revente. L'offre locative pourra servir également de logements temporaires pour accompagner le projet d'aménagement ou définitifs.

b) Objectifs et indicateurs

Les objectifs de ce volet sont les suivants :

- > Remettre sur le marché des appartements en bon état par l'acquisition de lots dans la copropriété ;
- > Contribuer à assainir la situation financière de la copropriété par l'acquisition de lots de copropriétaires grands débiteurs.

Les indicateurs permettant de mesurer l'avancée vers les objectifs sont indiqués en annexe.

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

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

a) Descriptif du volet

a. a. Remobiliser les copropriétaires

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

Dans le but de remobiliser les copropriétaires, l'équipe de suivi-animation accompagnera le conseil syndical dans la diffusion d'informations relatives à l'ordre du jour de l'assemblée générale.

L'objectif est de mobiliser les copropriétaires en amont des AG en présentant et en expliquant les résolutions importantes.

Les actions de mobilisation des copropriétaires seront renforcées durant les deux premières années du plan de sauvegarde. Ces actions approfondies pourront prendre la forme d'actions de porte-à-porte, d'événements conviviaux sur le thème de la copropriété...

a. b. Engager des actions de formation

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

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE – COPROPRIETE BÂTIMENT C

On distinguera deux types d'actions :

- **Les actions de formation spécifiques aux membres du conseil syndical** : elles porteront sur le fonctionnement de la copropriété, les usages des parties communes, l'importance de la mobilisation des copropriétaires (présence en AG, paiement des charges...) et de leur rôle de conseillers syndicaux.
- **La sensibilisation à destination de tous les copropriétaires**. Il s'agira de sensibiliser l'ensemble des copropriétaires à leurs droits et devoirs et à leur responsabilité dans le fonctionnement durable de la copropriété.

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

a. c. Favoriser l'implication du conseil syndical

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

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

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

a. d. L'implication des habitants

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

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

Atelier Cadre de vie et communication	
Objet de l'atelier	
-	Impliquer le conseil syndical dans la réflexion autour de la communication sur le plan de sauvegarde, la copropriété et les espaces extérieurs ;
-	Diffuser les informations concernant l'avancée du plan de sauvegarde et la vie quotidienne de la copropriété ;

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE – COPROPRIETE BÂTIMENT C

- S'intégrer aux actions de Gestion Urbaine et Sociale de Proximité
Fréquence
Entre 1 et 4 par an
Participants
Conseil syndical Gestionnaire Équipe de suivi-animation (organisation, secrétariat et animation) Au besoin, médiateurs de proximité et toutes personne ou organisme identifié sur la thématique.

> **L'information des nouveaux copropriétaires (occupants et bailleurs)**

L'équipe de suivi-animation des intentions de vendre afin que ce dernier rencontre les futurs acquéreurs et les informe du fonctionnement de la copropriété et des objectifs du Plan de Sauvegarde.

b) Objectifs et indicateurs

Les objectifs de ce volet sont les suivants :

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

Les indicateurs permettant de mesurer l'avancée vers les objectifs sont indiqués en annexe.

3.2.2 Redressement financier de la copropriété

3.2.2.1 Résorption des impayés des charges des copropriétaires

a) Descriptif du volet

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

Stratégies progressives de lutte contre les impayés	
Éléments de lutte contre le risque d'impayés	Lissage des appels de provisions Limitation des insuffisances budgétaires Facilitation des moyens de paiement (prélèvements automatiques, mensualisation des paiements)
Positionnement vis-à-vis des petits débiteurs	Privilégier les règlements amiables Effectuer des relances régulières par le gestionnaire Privilégier un protocole d'apurement de la dette, à travers des échéanciers (réduction des coûts de recouvrement, prise en compte des copropriétaires de bonne foi)
Actions contentieuses	Détermination du type de procédure à engager Prise en compte des effets induits (coût, délai, recouvrement espéré) Suivi des procédures engagées

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE – COPROPRIETE BÂTIMENT C

Stratégie à adopter vis-à-vis des débiteurs importants	Assurer la poursuite et un suivi effectif des procédures de recouvrement, jusqu'à la saisie immobilière Identifier les causes de blocage et les faire remonter au maître d'ouvrage (bien sans maître, propriétaire bailleur indélicat...) Privilégier l'orientation amiable vers le portage
---	---

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

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

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

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

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

L'équipe de suivi-animation accompagnera la copropriété dans la mobilisation de l'aide au redressement du syndicat des copropriétaires auprès de l'ANAH.

b) Objectifs et indicateurs

Les objectifs de ce volet sont les suivants :

- > Impliquer le conseil syndical dans la vie de la copropriété et la lutte contre les impayés
- > Mettre en place des procédures de recouvrement adaptées et efficaces
- > Réduire le montant des impayés et prévenir de nouvelles difficultés

Les indicateurs permettant de mesurer l'avancée vers les objectifs sont indiqués en annexe.

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE – COPROPRIETE BÂTIMENT C

3.2.2.2 L'apurement des dettes et la maîtrise des charges

a) Descriptif du volet

Fournir un appui à la maîtrise des charges :

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

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

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

La création d'un Atelier Suivi et maîtrise des charges

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

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

b) Objectifs et indicateurs

Les objectifs de ce volet sont les suivants :

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

Les indicateurs permettant de mesurer l'avancée vers les objectifs sont indiqués en annexe.

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE – COPROPRIETE BÂTIMENT C

3.3 Volet social

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

Une attention particulière sera portée à l'application de la charte de prévention des expulsions rédigée par la CCAPPEX (Commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives - décret n°2015-1384 du 30 octobre 2015).

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

3.3.1 Accompagnement social des occupants

a) Descriptif du volet

> **Accompagner les propriétaires occupants**

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

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

> **Accompagner les locataires**

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

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

b) Objectifs et indicateurs

Les objectifs de ce volet sont les suivants :

- > Identifier les occupants en situation de fragilité
- > Assurer l'information, l'orientation et l'accompagnement des ménages ;
- > Prévenir le décrochage économique et social des ménages fragiles ;

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE – COPROPRIETE BÂTIMENT C

- > Aider à la réduction de l'instabilité de la situation économique stable des occupants pour assurer le fonctionnement pérenne de la copropriété ;

Les indicateurs permettant de mesurer l'avancée vers les objectifs sont indiqués en annexe.

3.3.2 Accompagnement des bailleurs

a) Descriptif du volet

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

- L'Aide à la mise en place d'une reprise de paiement et à l'identification de solutions durables pour prévenir les impayés et le surendettement
- La prévention des risques de surendettement liés aux travaux en parties communes ou privatives.

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

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

b) Objectifs et indicateurs

Les indicateurs permettant de mesurer l'avancée vers les objectifs sont indiqués en annexe.

3.3.3 L'ancrage dans la dynamique partenariale et collective du quartier

a) Descriptif du volet

a. a. Le travail sur les situations individuelles en collaboration avec les partenaires du droit commun

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

Atelier de Suivi Social
Objet de la Commission
Adaptation des processus communs Information sur les actions et l'avancée du plan de sauvegarde Examen et traitement des blocages
Fréquence
1 à 2 Commissions par trimestre
Participants
A définir

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE – COPROPRIETE BÂTIMENT C

> **Les points réguliers de suivi**

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

Les points réguliers de suivi
Objet
Présentation des évaluations sociales et recherche de solutions Signalements indécence auprès de la CAF
Fréquence
Processus à définir en concertation entre les partenaires
Participants
Idem atelier de Suivi Social

a. b. L'ancrage dans la dynamique partenariale et collective du quartier

L'équipe de suivi-animation devra s'intégrer efficacement au tissu institutionnel et associatif local.

L'équipe de suivi-animation pourra aussi être à l'initiative de réunions partenariales sur des problématiques ciblées ou identifiées dans le cadre du plan de sauvegarde, en particulier dans le domaine de la santé.

b) Objectifs et indicateurs

Les objectifs de ce volet sont les suivants :

- > La création d'un collectif durable entre les partenaires sociaux,
- > La coordination des actions menées dans le quartier.

Les indicateurs suivants permettant de mesurer l'avancée vers les objectifs sont en annexes.

3.4 Volet technique

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

a) Descriptif du volet

Les études par la maîtrise d'œuvre

Dans le cadre de l'élaboration du plan de sauvegarde, un diagnostic a été établi en 2016. Il reprend notamment l'état du bâti ainsi que les pistes d'amélioration en matière de rénovation énergétique. Dans l'objectif d'aboutir à un programme précis de travaux, il est indispensable que des études soient menées à partir d'un diagnostic mis à jour par une équipe de maîtrise d'œuvre.

La préparation du programme et du financement des travaux

L'équipe de suivi-animation accompagnera le conseil syndical et le gestionnaire en proposant un cahier des charges pour la mise en concurrence d'équipes de maîtrise d'œuvre, pour la réalisation du programme minimum envisagé en regard de la situation financière actuelle, puis pour la réflexion sur un programme plus ambitieux en regard des perspectives de redressement à venir.

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

Le Conseil syndical sera impliqué dans :

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE – COPROPRIETE BÂTIMENT C

- La réflexion sur un diagnostic technique global
- Le choix de l'équipe de maîtrise d'œuvre
- La définition d'un programme de travaux d'amélioration
- Le suivi des travaux en participant à un atelier Travaux et entretien. Cet atelier a vocation à intervenir dans le suivi des travaux de parties communes mais également dans le repérage de besoins en petits travaux d'entretien.

Atelier Travaux et entretien
Objet de l'atelier
<ul style="list-style-type: none">- Réflexion sur les besoins de travaux d'entretien et de sécurité incendie- Réflexion sur un programme de travaux d'amélioration, notamment en matière de performance énergétique et de sécurité incendie- Cahier des charges d'une équipe de maîtrise d'œuvre- Préparer le vote du contrat de maîtrise d'œuvre- Développement d'un projet d'amélioration- Examen des devis pour les travaux en parties communes ;- Recherche des financeurs- Préparer le vote de travaux en assemblée générale ;- Suivi de l'avancée des travaux jusqu'à leur réception ;- Réaliser une médiation avec les habitants si nécessaire ;- Préparer l'usage des parties communes réhabilitées ;
Fréquence
Une fois par trimestre en phase travaux
Participants
Conseil syndical Gestionnaire Maître d'œuvre Organisme de préfinancement Équipe de suivi-animation (organisation, secrétariat et animation) Au besoin : entreprises, médiateurs sociaux urbains...

b) Objectifs et indicateurs

Les objectifs de ce volet sont les suivants :

- Disposer d'un programme de travaux précis dans ses postes et ses montants
- Assurer des solutions de financement des travaux pour que la copropriété puisse y faire face sans mettre en péril sa situation financière
- Impliquer le Conseil Syndical dans l'entretien du bâti pour favoriser l'entretien durable

Les indicateurs suivants permettant de mesurer l'avancée vers les objectifs sont en annexes.

3.4.2 Programme de travaux en parties communes des immeubles

Pour mémoire, des travaux de conservation et d'amélioration de la sécurité ont été réalisés durant le précédent plan de sauvegarde :

- Équipements de sécurité (désenfumage, éclairage de sécurité, colonnes sèches)
- Ascenseurs
- Ravalement des façades

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE – COPROPRIETE BÂTIMENT C

- Menuiseries extérieures et occultations
- Étanchéité des toitures terrasses

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

Elle assistera le syndic pour la mobilisation des subventions auprès des partenaires financiers et soutiendra la copropriété dans l'organisation de l'avance des fonds (préfinancement).

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

3.4.2.1 La réalisation des travaux

Pour le présent plan de sauvegarde, la priorité est donnée aux autres équipements techniques des parties communes et à la sécurité incendie :

- **Le remplacement du système d'éclairage** actuel sur minuterie par des hublots anti-vandale à commande par détection de mouvement (suppression de tous les éléments accessibles risquant d'être vandalisés)
- **Une amélioration des dispositifs d'éclairage de secours** avec des protections anti-vandale
- **Les interphones**
- **Les portes d'entrée des halls**
- **La réfection des colonnes gaz d'origine**
- **La réfection des colonnes d'eaux usées**
- **La peinture des cages d'escaliers** après travaux sur réseaux
- **Garde –corps de sécurité périphérique en terrasse**

a) Objectifs et indicateurs

Les objectifs de ce volet sont les suivants :

- Améliorer la sécurité des occupants de la copropriété en effectuant les travaux nécessaires ;
- Rénover les équipements obsolètes

Les indicateurs suivants permettant de mesurer l'avancée vers les objectifs sont en annexes.

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE – COPROPRIETE BÂTIMENT C

3.4.2.3 Récapitulatif des estimations des travaux en parties communes

Travaux		Honoraires (estimés à 1,2% du montant HT des travaux)		Assurance Dommage- Ouvrage (2,5% du montant TTC des travaux)	Total de l'opération	
HT	TTC	HT	TTC		HT	TTC
274 745 €	302 220 €	3 297 €	3 956 €	7 555,50 €	285 598 €	313 732 €

Coût des travaux		
HT	TTC	
274 745 €	302 220 €	
Subventions		
ANAH	Métropole	Ville
70% du HT	12% du HT	9% du HT
192 322 €	32 969 €	24 727 €
Reste à charge copropriété		
63 713 €		

Les montants indiqués sont des estimations qui seront précisés après appels d'offres réalisés par les maîtres d'œuvres qui seront mobilisés par la copropriété.

3.4.3 Travaux en parties privatives

a) Descriptif du volet

Dans le cadre du déploiement des actions relevant de l'ingénierie sociale, un opérateur permettra aux habitants de se réapproprier leur logement en apprenant à réaliser de petits travaux d'entretien, à utiliser correctement les éléments d'équipement... Il s'agit également d'un levier important pour la sensibilisation des occupants à la mise en œuvre de travaux mais aussi pour permettre de convaincre progressivement le bailleur à faire des travaux plus importants dans le logement.

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

b) Objectifs et indicateurs

Les objectifs de ce volet sont les suivants :

- Impliquer les habitants dans l'entretien courant de leur logement et sa rénovation
- Faire remonter les situations d'urgence par des signalements.
- Apprécier le volume, la nature des travaux et le coût moyen pour les logements visités

Les indicateurs suivants permettant de mesurer l'avancée vers les objectifs sont en annexes.

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE – COPROPRIETE BÂTIMENT C

3.5. Volet énergie et précarité énergétique

a) Descriptif du volet

Dans le cadre de la lutte contre la précarité énergétique, l'équipe de suivi-animation organisera en tant que de besoin des ateliers sur les économies d'énergie et l'habitat afin d'aider les ménages à mieux utiliser l'équipement du logement pour diminuer leurs factures d'énergie et de fluides. Elle pourra s'appuyer sur des dispositifs existants, en particulier ceux financés dans le cadre du contrat de ville.

b) Objectifs et indicateurs

Les objectifs de ce volet sont les suivants :

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

Les indicateurs permettront de mesurer l'avancée vers les objectifs sont en annexe.

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

3.6.1 Le projet de rénovation urbaine de quartier

a) Descriptif du volet : L'insertion de la copropriété dans le projet de restructuration du quartier

Une réorganisation foncière du quartier permettra d'envisager une requalification et une mise en valeur des espaces non bâtis.

L'étendue des surfaces à céder par le syndicat des copropriétaires à la Métropole sera étudiée avec l'équipe en charge du projet urbain, en concertation avec le conseil syndical accompagné par l'équipe de suivi-animation (de façon à permettre, notamment, la réalisation d'une voie de désenclavement du bâtiment A en direction de la bastide et d'aires de stationnement sur le domaine public).

Accompagnement juridique auprès du syndic et des copropriétaires sur la cession des espaces extérieurs nécessaires à la réalisation du projet urbain sur le quartier.

Le pilotage des plans de sauvegarde sera coordonné avec celui du NPRU et de la concession d'aménagement du parc Kalliste pour assurer de façon cohérente l'intervention sur les espaces non bâtis, notamment pour ce qui concerne l'amélioration de l'accès des engins de secours aux différents bâtiments, la réorganisation de la distribution d'eau par les poteaux incendie, la collecte des ordures ménagères et de manière générale le traitement de la voirie, des réseaux, et du stationnement résidentiel.

b) Objectifs et indicateurs

Les objectifs de ce volet sont les suivants :

- > Accompagner la copropriété à la cession à la métropole d'espaces non bâtis en fonction du plan qui sera proposé lors de l'opération d'aménagement.
- > Accompagner la copropriété pour l'aménagement et la gestion des espaces non bâtis conservés dans son emprise foncière
- > S'appuyer sur les acteurs déjà repérés sur le secteur pour améliorer le cadre de vie
- > Améliorer l'attractivité du parc Kalliste

Les indicateurs suivants permettant de mesurer l'avancée vers les objectifs sont en annexe.

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE – COPROPRIETE BÂTIMENT C

3.6.2 Gestion urbaine de proximité

a) Descriptif du volet : Le retour à un usage normalisé des espaces extérieurs

Les espaces extérieurs du parc Kalliste sont majoritairement privés et morcelés entre chaque copropriété. seuls quelques-uns sont regroupés au sein de l'USL ou appartiennent à la Métropole.

Chaque copropriété assure l'entretien de son espace extérieur, mais l'USL s'est doté d'un outil de sur-entretien, le chantier d'insertion de la Régie Service Nord Littoral, qui intervient en priorité sur les espaces communs mais qui intervient aussi à la demande de chaque copropriété.

Malgré ces différentes interventions, la propreté du site reste insatisfaisante.

De plus, ces espaces extérieurs n'ont jamais été aménagés, ils sont constitués des remblais des constructions des bâtiments ; ce qui ne favorise ni les usages ou appropriations par les habitants du territoire, ni l'entretien et le nettoyage. Le nombre de places de parking n'est pas calibré au regard du nombre d'habitants du site et n'est pas formalisé en tant que tel ce qui favorise le stationnement anarchique et les usages détournés (mécanique sauvage, dépôts sauvages...).

Le Plan de Sauvegarde, parce qu'il permet la mobilisation de financements spécifiques comme l'aide à la gestion urbaine de proximité (plan Initiative Copropriété), œuvre à l'amélioration de la gestion et de l'entretien du site par des actions de sensibilisation, des investissements légers (locaux OM adaptés...), de la veille et la mise en place de démarches participatives sur le cadre de vie.

Une mission spécifique sera confiée à l'équipe de suivi-animation pour élaborer une stratégie participative pour impliquer les occupants dans leur cadre de vie, les amener à réfléchir à l'échelle du site et non pas seulement par rapport à leur copropriété, les mobiliser dans des projets d'aménagements provisoires.

b) Objectifs et indicateurs

Les objectifs de ce volet sont les suivants :

- > Améliorer le cadre de vie des occupants de Kalliste ;
- > Préfigurer la gestion durable des aménagements extérieurs à créer ;
- > Sensibiliser à un usage respectueux des parties communes et espaces extérieurs ;

Les indicateurs permettant de mesurer l'avancée vers les objectifs sont en annexe.

Article 4. Objectifs quantitatifs de réhabilitation.

Réhabilitation des parties communes de la copropriété, correspondant à 38 logements.

Article 5. Financement de l'opération et engagements complémentaires

A titre préliminaire, il est précisé que, l'ingénierie des 5 plans de sauvegarde sur les copropriétés A, C, D, F et I du parc Kallisté étant mutualisée, avec de nombreuses actions transversales sur le cadre de vie, dans l'intérêt de l'ensemble du parc, les montants suivants sont des chiffres globaux : ils concernent le financement des 5 plans de sauvegarde A, C, D, F et I.

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

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE – COPROPRIETE BÂTIMENT C

5.1 Financement de l'Anah.

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

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

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

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

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

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

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

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

Montants prévisionnels :

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

AE prévisionnelles		Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5
Aide au SDC	Travaux prioritaires en parties communes		192 322€			
	Aide à la gestion	10 700€	10 700€	10 700€	10 700€	10 700€
Aide à l'ingénierie	Assistance au redressement des copropriétés, ingénierie sociale et GUP et Coordonnateur de PDS (montant pour les 5 PDS)	150 000€	150 000€	150 000€	150 000€	150 000€
TOTAL		160 700€	353 022€	160 700€	160 700€	160 700€

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

- Conseil d'administration du 4/12/2019

- Délibération n° 2019 - 37 : Régime d'aides applicable aux propriétaires occupants (article R.321-12, I, 2° du CCH) et aux personnes assurant la charge effective des travaux pour leurs ascendants ou descendants propriétaires occupants (article R. 321-12, I, 3° du CCH)

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE – COPROPRIETE BÂTIMENT C

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

5.2. Financement de la Métropole Aix-Marseille-Provence

La Métropole Aix-Marseille-Provence s'engage à accorder une subvention au syndicat des copropriétaires **de 12% du montant HT des travaux subventionnables.**

La Métropole Aix-Marseille-Provence, en tant que maître d'ouvrage du suivi animation des plans de sauvegarde, financera cette mission « Assistance au redressement des copropriétés, ingénierie sociale et GUP et coordonnateur de PDS » et sollicitera ses partenaires pour un cofinancement (ANAH, Ville de Marseille et Banque des Territoires).

Montants prévisionnels :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5
Aides aux travaux prioritaires en parties communes		32 969€			
Assistance au redressement des copropriétés, ingénierie sociale et GUP et coordonnateur de PDS (montant pour les 5 PDS)	166 500€	166 500€	166 500€	166 500€	166 500€
TOTAL	166 500€	199 469€	166 500€	166 500€	166 500€

5.3 Financement par la Ville de Marseille

La Ville de Marseille s'engage à accorder une subvention au syndicat des copropriétaires **de 9% du montant HT des travaux subventionnables.**

La Ville de Marseille s'engage à contribuer au financement du suivi-animation des 5 plans de sauvegarde à hauteur forfaitaire de 13 500€/an (la participation de la 1^{ère} année étant inscrite dans le protocole de préfiguration du NPNRU).

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE – COPROPRIETE BÂTIMENT C

Montants prévisionnels :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5
Aides aux travaux en parties communes		24 727€			
Suivi-animation des 5 PDS	13 500€	13 500€	13 500€	13 500€	13 500€
TOTAL	13 500€	38 227€	13 500€	13 500€	13 500€

5.4 Financement du Conseil Départemental

Le Conseil Départemental se réserve la possibilité de contribuer au financement des travaux et/ou de l'ingénierie en fonction de l'évolution de sa réglementation.

5.5 Financement de la Banque des Territoires

La Banque des Territoires s'engage à contribuer au financement du suivi-animation des 5 plans de sauvegarde à hauteur forfaitaire de 30 000€/an (la participation de la 1^{ère} année étant inscrite dans le protocole de préfiguration du NPNRU).

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5
Suivi-animation des 5 PDS	30 000€	30 000€	30 000€	30 000€	30 000€
TOTAL	30 000€	30 000€	30 000€	30 000€	30 000€

Article 6. Autres engagements des 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.

La Ville de Marseille s'engage à :

- Traiter les signalements en matière d'habitat indécent

La Métropole Aix Marseille Provence s'engage à :

- Mettre en place et piloter le dispositif de suivi-animation
- Développer les dispositifs relevant de l'ingénierie sociale

Le syndic s'engage à :

- Inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale les mesures préconisées dans le plan de sauvegarde dans les 6 mois suivant la signature de l'arrêté préfectoral conformément à l'article L615-1-III du code de la construction et de l'habitation,
- Rendre compte régulièrement des avancées du plan de sauvegarde aux copropriétaires,
- Inviter et faire participer l'opérateur de suivi animation selon ses demandes,

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE – COPROPRIETE BÂTIMENT C

- Transmettre à l'équipe d'animation tous les documents nécessaires au bon suivi et au déroulement du plan de sauvegarde, notamment ceux relatifs à la situation financière du syndicat et à l'évolution de l'occupation de la copropriété ainsi que ceux nécessaires au montage des dossiers de demandes de subvention,
- Collaborer étroitement avec le coordonnateur du plan de sauvegarde et lui communiquer tous les éléments nécessaires à la bonne mise en œuvre de la convention,
- Participer à toutes les commissions inscrites dans le plan de sauvegarde,
- Ouvrir un compte de travaux et faire apparaître les règlements des copropriétaires dans un sous-compte ainsi que sur leurs appels de charges,
- Ne pas utiliser les sommes versées par les copropriétaires au titre des travaux à d'autres destinations,
- Se conformer aux conditions requises par les partenaires pour pouvoir bénéficier des aides.

Pour mémoire : (CCH Art. L615-4-2)

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

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

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

Le syndicat des copropriétaires s'engage à :

- Prendre acte en assemblée générale de la présente convention de plan de sauvegarde Prendre acte en assemblée générale de la présente convention de plan de sauvegarde conformément à l'article L615-1-IV du code de la construction et de l'habitation,
- Respecter la présente convention (mission de maîtrise d'ouvrage, mise en place de traitement des impayés, toutes missions et engagements nécessaires à la mise en œuvre du plan de sauvegarde),
- 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 subventions allouées et des engagements de travaux,
- Voter en assemblée générale, un programme de travaux conservatoires et d'amélioration portant sur les parties communes compatible avec les capacités contributives des copropriétaires,
- Participer activement par le biais de son conseil syndical aux instances de concertation et de pilotage du plan de Sauvegarde (groupes de travail, réunions),
- Mandater le syndic pour solliciter les aides prévues dans le cadre du plan de sauvegarde avec l'aide de l'équipe de suivi-animation,
- Autoriser le syndic à fournir à la collectivité et à l'équipe de suivi-animation les éléments de suivi de la copropriété et ceux nécessaires au calcul des quotes-parts des copropriétaires et à la constitution des dossiers de demande de subvention (bilan de trésorerie, liste des copropriétaires débiteurs actualisés...),

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE – COPROPRIETE BÂTIMENT C

- Participer au projet urbain de la ville,

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,
- Être force de proposition,
- Accompagner la copropriété dans la bonne compréhension du plan de sauvegarde,
- Correspondre étroitement avec le coordonnateur du plan de sauvegarde.

Article 7. Pilotage et évaluation

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

7.1.1. Pilotage du Préfet

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

7.1.2 Mission de la Métropole Aix Marseille Provence maître d'ouvrage

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

7.1.3. Instances de pilotage

La commission de suivi du plan de sauvegarde :

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

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

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

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

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

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE – COPROPRIETE BÂTIMENT C

Le comité technique : Il est l'organe de coordination opérationnelle des actions et du partenariat. Il se réunit à minima 3 fois par an. Il assure le suivi de la conduite opérationnelle du plan de sauvegarde et identifie les avancées ou les blocages éventuels afin de définir de façon concertée et coordonnée les actions permettant d'y remédier. Il réunit la collectivité maître d'ouvrage, les services de l'État local, le coordonnateur de plan de sauvegarde et l'opérateur de suivi-animation. Il est piloté par le coordonnateur du plan de sauvegarde. Il a pour mission de préparer les réunions du comité de pilotage. Il suit les différentes actions mises en œuvre par le plan de sauvegarde et le déroulement des travaux.

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

Le coordonnateur de plan de sauvegarde :

Un coordonnateur est désigné par arrêté Préfectoral.

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

Pour ce faire, il réunit les parties selon les besoins ; c'est à sa demande que la commission de plan de sauvegarde peut se réunir afin de statuer sur une réactualisation des objectifs et des actions à mettre en œuvre. Il peut ainsi demander la mise en place d'un avenant à la convention de plan de sauvegarde afin de modifier les missions et/ou engagements de chacun des acteurs, y compris celle du prestataire du suivi-animation du plan de sauvegarde. Le coordonnateur met en place dès le début le calendrier du comité technique.

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

Il est rappelé que le coordonnateur établit des rapports de sa mission au Préfet et à la commission de plan de sauvegarde. Ces rapports, qui correspondent le plus souvent aux présentations et bilans préétablis en amont, peuvent être aussi des courriers d'alerte du non-respect des engagements d'un des partenaires de l'opération.

Les membres des instances de gestion des copropriétés peuvent solliciter le coordonnateur du plan de sauvegarde en cas de problématiques internes (sécurité par exemple) ou avec l'équipe de suivi-animation.

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

7.2. Suivi-animation de l'opération

7.2.1. Équipe de suivi-animation

Le suivi animation de ce PDS sera réalisé par des équipes extérieures qui assureront l'ensemble des missions décrites dans la présente convention visant à réinscrire la copropriété dans un schéma de de fonctionnement pérenne.

7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation

Le travail d'animation est un facteur essentiel pour la réussite de l'opération. L'implication et la présence active et continue du prestataire constituent un critère déterminant. Le travail relationnel et de proximité vis-à-vis des instances de la copropriété et des copropriétaires sera décisif pour obtenir les votes en assemblée

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE – COPROPRIETE BÂTIMENT C

générale selon des règles de majorité différentes en fonction de la nature des travaux. L'intervention de l'opérateur est attendue tant au niveau de l'animation du partenariat institutionnel que de l'animation des acteurs des copropriétés.

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

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

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

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

7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle

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

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

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

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

7.3. Évaluation et suivi des actions engagées

7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs

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

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

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

7.3.2. Bilans et évaluation finale

Bilans annuels

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

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE – COPROPRIETE BÂTIMENT C

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

Bilan intermédiaire au bout de 3 ans :

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

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

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

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

Bilan final et évaluation du plan de sauvegarde :

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

Ce rapport devra notamment :

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

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

En cas de souhait de proroger un plan de sauvegarde, il est rappelé qu'une évaluation est attendue au plus tard lors de la cinquième année du plan de sauvegarde. A défaut, le plan de sauvegarde ne pourra être prolongé avec les aides de l'Anah.

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE – COPROPRIETE BÂTIMENT C

Article 8. Communication

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

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

Modalités de communication ANAH

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

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

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

Dans le cadre des plans de sauvegarde pour les opérations importantes de travaux, les éventuels supports d'information de chantier (autocollants, bâches, panneaux ...) comporteront la mention « travaux réalisés avec l'aide de l'Anah ». Le syndicat de copropriétaire a l'obligation d'afficher sur le panneau du chantier le logo de l'Anah ainsi que les financements accordés par l'Anah.

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

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

Par ailleurs, dans le cadre de sa mission d'information et de communication, l'Anah peut être amenée à solliciter l'opérateur en vue de réaliser des reportages journalistiques, photographiques ou filmographiques destinés à nourrir ses publications et sites internet. L'opérateur apportera son concours à ces réalisations pour la mise en valeur du programme.

En complément, si les signataires de la convention réalisent eux-mêmes des supports de communication relatifs au plan de sauvegarde, ils s'engagent à les faire connaître à la direction de la communication de l'Anah et les mettre à sa disposition libre de droits.

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

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE – COPROPRIETE BÂTIMENT C

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

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

9.1 Durée de la convention

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

9.2 Révision et/ou résiliation de la convention

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

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

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

Article 10. Transmission de la convention

La convention de programme signée et ses annexes sont transmises aux différents signataires, ainsi qu'au délégué de l'agence dans la région et à l'Anah centrale en version PDF.

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

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE – COPROPRIETE BÂTIMENT C

Fait en 6 exemplaires à Marseille,

Pour l'État,

SIGNÉ

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

SIGNÉ

Pour la Ville de Marseille,

SIGNÉ

Pour l'Anah,

SIGNÉ

Pour le Conseil Départemental des Bouches du Rhône,

SIGNÉ

Pour la Banque des territoires

SIGNÉ

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE – COPROPRIETE BÂTIMENT C

Annexes :

- Annexe 1. Périmètre de l'opération
- Annexe 2. Coût et financement du programme de travaux
- Annexe 3. Coût et financement de l'ingénierie
- Annexe 4. Récapitulatif coût et financement
- Annexe 5. Indicateurs proposés

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE – COPROPRIETE BÂTIMENT C

Annexe 1. Périmètre de l'opération

Plan de Sauvegarde Parc Kallisté – Bâtiment C Plan du périmètre



PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE – COPROPRIETE BÂTIMENT C

Annexe 2. Coût et financement du programme de travaux

Montant prévisionnel des travaux

HT	TTC
274 745 €	302 220 €

Montant prévisionnel des honoraires

HT	TTC	(estimation à 1,2% du montant HT des travaux)
3 297 €	3 956 €	

Domage ouvrage 7 555,50 € (estimation à 2,5% du montant TTC des travaux)

Total de l'opération

HT	TTC
285 598 €	313 732 €

Plan de financement estimatif

Anah	AMP	VDM	Copro	Reste-à-charge médian par logement
192 322 €	32 969 €	24 727 €	63 713 €	1 677 €
Total des subventions				
250 018 €				
80%				

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE – COPROPRIETE BÂTIMENT C

Annexe 3. Coût et financement de l'ingénierie

maitre d'ouvrage	type d'intervention	montant HT	montant TTC	Banque des Territoires	Anah	AMP	VDM	CD	Copro
Aix Marseille provence Métropole	Assistance au redressement des copropriétés, ingénierie sociale et GUP et coordonnateur PDS (Montant pour les 5 PDS)	1 500 000 €	1 800 000 €	150 000 €	750 000 €	832 500 €	67 500 €	0 €	0 €
syndicat des copropriétaires	Aide au redressement pour la copropriété C		53 500 €		53 500 €				
	TOTAL ingenierie	1 500 000 €	1 853 500 €	150 000 €	803 500 €	832 500 €	67 500 €	0 €	0 €

Modalités de calcul des financements ingenierie	Banque des Territoires	Anah	AMP	VDM	CD	Copro
Financement des missions assistance au redressement des copropriétés, ingénierie sociale et GUP :	30 000€/an	50% du HT	Reste à charge	13 500€/an	0%	0%
Financement de l'aide au redressement :	0%	5000€/bât + 150€/logt	0%	0%	0%	0%

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE – COPROPRIETE BÂTIMENT C

Annexe 4. Récapitulatif coût et financement

		Maitre d'ouvrage/Pilote	Montant HT	Montant TTC	Banque des Territoires	Anah	AMP	VDM	Copro	Reste-à-charge médian par logement
TRAVAUX	Travaux d'amélioration parties communes - Copropriété C	Copropriété	285 598 €	313 732 €		192 322 €	32 969 €	24 727 €	63 713 €	1 677 €
INGENIERIE	Aide au redressement - Copropriété C	Copropriété	53 500 €	53 500 €		53 500 €				
	Total coût et financement propre au Bâtiment C		339 098 €	367 232 €	- €	245 822 €	32 969 €	24 727 €	63 713 €	

INGENIERIE		Maitre d'ouvrage/Pilote	Montant HT	Montant TTC	Banque des Territoires	Anah	AMP	VDM	Copro
commune aux 5 PDS pour 5 ans	Assistance au redressement des copropriétés, ingénierie sociale et GUP et coordonnateur PDS	AMP	1 500 000	1 800 000	150 000	750 000	832 500	67 500	

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE – COPROPRIETE BÂTIMENT C

Annexe 5. Indicateurs proposés

A consolider avec le coordonnateur et le maître d'ouvrage

>Volet Juridique

Indicateur	Source	Périodicité
Nombre de lots propriété de la société d'attribution	Feuille de présence	Annuel
Taux de participation en AG	Feuille de présence – PV AG	Annuel
% de tantièmes présents ou représentés par statut d'occupation	Feuille de présence	Annuel
Nombre de résolutions à l'ordre du jour	Feuille de présence	Annuel
Nombre de résolutions adoptées	Feuille de présence	Annuel
Nombre de résolutions rejetées	Feuille de présence	Annuel

>Volet Portage de lots

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

>Fonctionnement et appui aux instances de gestion et aux copropriétaires

Indicateur	Source	Périodicité
Ancienneté du gestionnaire	PV d'AG	Annuel
Remobiliser les copropriétaires		
Taux de tantièmes détenus par des PO	Feuille de présence	Annuel
Taux de tantièmes détenus par des mono-propriétaires occupants	Feuille de présence	Annuel
Taux de tantièmes détenus par des multi-propriétaires à la fois occupants et bailleurs	Feuille de présence	Annuel
Taux de tantièmes détenus par des mono-propriétaires bailleurs	Feuille de présence	Annuel
Taux de tantièmes détenus par des multipropriétaires bailleurs	Feuille de présence	Annuel
Taux de participation en AG	Feuille de présence – PV AG	Annuel
% de tantièmes présents ou représentants par statut d'occupation	Feuille de présence	Annuel
Nombre de résolutions à l'ordre du jour	Feuille de présence	Annuel
Nombre de résolutions adoptées	Feuille de présence	Annuel
Nombre de résolutions rejetées	Feuille de présence	Annuel
Nombre de résolutions reportées	Feuille de présence	Annuel
Favoriser l'implication du Conseil Syndical		
Nombre de membres du CS	PV d'AG	Annuel
Représentativité du CS en termes de bâtiments et de profils (nouveaux ?)	PV d'AG + qualitatif	Annuel
Taux de renouvellement de l'équipe du CS	PV d'AG	Annuel
Fréquence de réunions du conseil syndical	Compte-rendu du CS	Annuel

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE – COPROPRIETE BÂTIMENT C

Redressement de la situation financière de la copropriété

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

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

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE – COPROPRIETE BÂTIMENT C

Volet Social

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

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

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

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE – COPROPRIETE BÂTIMENT C

>Volet Technique

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

Travaux en parties communes, : travaux urgents		
Indicateur	Source	Périodicité
Suivi des travaux		
Avancement du programme de travaux (dates de chacune des étapes)	Compte-rendu des ateliers, rapports du maître d'oeuvre	Trimestriel
Retard pris sur chaque phase de chantier (en nombre de mois)	Compte-rendu des réunions de chantier	Trimestriel
Nombre de réunions de l'Atelier Travaux du Conseil Syndical, nombre de participants	Compte-rendu des ateliers	Trimestriel
Nombre de réunions de chantier	Compte-rendu des réunions de chantier	Trimestriel
Gain de performance énergétique global	Compte-rendu du maître d'œuvre	Fin des travaux
Différences avec le programme de travaux initial prévu dans la convention	Convention de plan de sauvegarde	Fin des travaux
Présence d'humidité dans les logements du dernier étage	Visites des appartements	Période suivant les travaux
Utilisation effective des caves	Visite des caves et entretiens qualitatifs avec les habitants	Période suivant les travaux
Financement des travaux		
Dossiers de demande de subvention déposés et date des étapes du dossier	Documents de suivi (notifications...) – tableau de suivi	Annuel
Coût moyen du reste à charge par type de logement	Plan de financement – tableau de suivi	Annuel
Avances de subventions sollicitées auprès de l'organisme de préfinancement	Tableau de suivi des demandes de préfinancement	Annuel

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE – COPROPRIETE BÂTIMENT C

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

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

>Volet Urbain et immobilier

Inscription de la copropriété dans une dynamique collective		
Indicateur	Source	Périodicité
Cadre de vie		
Nombre d'intervention trimestrielles de débouchage dans les canalisations	Comptes de la copropriété – annexes comptables	Annuel
Indicateurs de positionnement sur le marché du logement et turn-over		
Prix de vente au m ²	DIA	Semestriel
Nombre de ventes	DIA	Semestriel
Prix de location au m ²	Veille des mises en location	Semestriel

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

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE – COPROPRIETE BÂTIMENT C

> Indicateurs de gouvernance du dispositif

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

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE – COPROPRIETE BÂTIMENT C

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

Direction Departementale des Territoires et de
la Mer 13

13-2023-03-28-00010

Arrêté portant approbation du plan de
sauvegarde de la copropriété « Parc KALLISTE
bâtiment D » située 124 chemin des Bourrely
13 015 Marseille

Arrêté
Portant approbation du plan de sauvegarde de la copropriété
« Parc KALLISTE bâtiment D »
Située 124 chemin des Bourrely 13 015 Marseille

Le Préfet de la région Provence,
Alpes, Côte d'Azur,
Préfet de la zone de défense et de sécurité Sud
Préfet des Bouches-du-Rhône

VU le Code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L 321-1 et suivants, L 615-1 à L 615-5 et R 615-1 à R 615-5 ;

VU la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains ;

VU la loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national sur le logement ;

VU la loi n°2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine ;

VU le décret n°2004-374 du 29 avril 2004 relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et départements ;

VU la validation de la convention en commission plan de sauvegarde du 22 mars 2022 ;

VU la convention de plan de sauvegarde annexée au présent arrêté ;

ARRÊTE

Article premier : Le plan de sauvegarde de la copropriété du Parc Kallisté bâtiment D, située 124 chemin des Bourrely à Marseille (13 015) , dont la convention figure en annexe du présent arrêté, est approuvé.

Article 2 : La durée du plan de sauvegarde est fixée à cinq ans à compter de la date de signature du présent arrêté. Le plan de sauvegarde pourra être prorogé par décision expresse du Préfet des Bouches du Rhône. En tant que de besoin, le plan pourra être modifié ou complété par avenant.

Article 3 : La commission de suivi du plan de sauvegarde, présidée par le préfet des Bouches-du-Rhône ou son représentant, est composée des membres suivants:

- Monsieur le Préfet, président, ou son représentant ;
- Madame La Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence ou son représentant ;
- Monsieur le Maire de Marseille ou son représentant ;
- Monsieur le Président du Conseil départemental ou son représentant ;
- Monsieur le Président du Conseil régional ou son représentant ;
- Monsieur le Délégué territorial de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine ou son représentant ;

- Monsieur le Directeur général de la Caisse d'Allocations familiales des Bouches-du-Rhône ou son représentant ;
- Le(a) Président(e) du conseil syndical ou son représentant(e) ;
- Le syndic du bâtiment D ;
- Un(e) représentant(e) des habitants ;
- Monsieur le Directeur départemental des territoires et de la mer ou son représentant.

En fonction de l'ordre du jour, des organismes publics et des personnes qualifiées pourront être invités à participer aux travaux de la commission.

Article 4: Madame Cécile BARNASSON pour la SAS COPRO+ située 30B rue Vaubecour Lyon (69 002) est nommée coordonnateur du plan de sauvegarde, tel que défini à l'article R 615-4 du Code de la construction et de l'habitation. Elle est chargée de s'assurer de la mise en œuvre des engagements pris par la commission du plan de sauvegarde et de veiller à la qualité des actions de communication et de concertation. Elle établit un rapport annuel de sa mission au préfet.

Article 5: Le Préfet délégué pour l'égalité des chances, le Secrétaire Général de la Préfecture des Bouches-du-Rhône, et le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer des Bouches-du-Rhône sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au Recueil des Actes Administratifs de la Préfecture des Bouches-du-Rhône.

Marseille, le 28 mars 2023

Le Préfet

signé

Christophe MIRMAND

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE – COPROPRIETE BÂTIMENT D



VILLE DE
MARSEILLE



Marseille Provence métropole

- Convention de plan de sauvegarde -

Nom de l'opération :

Plan de sauvegarde de la copropriété Kallisté Bât. D

Adresse de la copropriété :

124 Chemin des Bourrely 13015 Marseille

Immatriculée au registre national des copropriétés sous le numéro : AB4835450

Période et n° de l'opération :

N° de la convention

Date de la signature de la convention :

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE – COPROPRIETE BÂTIMENT D

La présente convention est établie entre :

L'État, représenté par Monsieur Christophe MIRMAND, Préfet des Bouches du Rhône ;

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

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

L'Agence nationale de l'habitat, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représenté par Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole, déléguataire des aides à la pierre, agissant dans le cadre des articles R. 321-1 et suivants du code de la construction de l'habitation et dénommée ci-après « Anah » ;

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

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

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE – COPROPRIETE BÂTIMENT D

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

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

Vu l'arrêté du Préfet portant création de la commission chargée de l'élaboration de plans de sauvegarde sur l'ensemble immobilier du Parc kalliste en date du 24/10/2014,

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

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

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

Vu le compte rendu de la commission des plans de sauvegarde du 22 mars 2022,

Il a été exposé ce qui suit :

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE – COPROPRIETE BÂTIMENT D

Table des matières :

Préambule	6
Article 1. Objet de la convention et périmètre d'application.	10
1.1 Dénomination de l'opération.....	10
1.2 Périmètre et champs d'intervention.....	10
1.3 Nature, état et instances de la copropriété.....	10
Article 2. Enjeux	13
Article 3. Description du dispositif et objectifs de l'opération.....	13
3.1 Volet juridique et foncier.....	13
3.1.1 Volet juridique	13
3.1.2 Volet foncier portage de lots	14
3.2 Volet Fonctionnement et appui aux instances de gestion et aux copropriétaires	14
3.2.1 Redressement du fonctionnement et de la gestion des instances de la copropriété	14
3.2.2 Redressement financier de la copropriété	16
3.2.2.1 Résorption des impayés des charges des copropriétaires	16
3.2.2.2 L'apurement des dettes et la maîtrise des charges.....	18
3.3 Volet social.....	19
3.3.1 Accompagnement social des occupants	19
3.3.2 Accompagnement des bailleurs	20
3.3.3 L'ancrage dans la dynamique partenariale et collective du quartier	21
3.4 Volet technique	22
3.4.1 Les actions préalables à l'engagement des travaux en parties communes	22
3.4.2 Programme de travaux en parties communes des immeubles	23
3.4.2.1 La réalisation des travaux.....	23
3.4.2.2 Récapitulatif des estimations des travaux en parties communes	24
3.4.3 Travaux en parties privatives	24
3.5. Volet énergie et précarité énergétique	25
3.6. Volet Urbain et immobilier : Inscrire la copropriété dans un projet urbain.....	25
3.6.1 Le projet de rénovation urbaine de quartier	25
3.6.2 Gestion urbaine de proximité.....	26
Article 4. Objectifs quantitatifs de réhabilitation.....	27
Article 5. Financement de l'opération et engagements complémentaires.....	27
5.1 Financement de l'Anah.....	27
5.2. Financement de la Métropole Aix-Marseille-Provence.....	28
5.3 Financement par la Ville de Marseille	29
5.4 Financement du Conseil Départemental.....	29

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE – COPROPRIETE BÂTIMENT D

5.5 Financement de la Banque des Territoires	29
Article 6. Autres engagements des partenaires du plan de sauvegarde.....	29
Article 7. Pilotage et évaluation	31
7.1 Conduite de l'opération et pilotage de l'opération.....	31
7.1.1. Pilotage du Préfet.....	31
7.1.2 Mission de la Métropole Aix Marseille Provence maître d'ouvrage	31
7.1.3. Instances de pilotage	31
7.2. Suivi-animation de l'opération.....	32
7.2.1. Équipe de suivi-animation	32
7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation	33
7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle	33
7.3. Évaluation et suivi des actions engagées	33
7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs.....	33
7.3.2. Bilans et évaluation finale.....	34
Article 8. Communication.....	35
Article 9. Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation	36
9.1 Durée de la convention.....	36
9.2 Révision et/ou résiliation de la convention	36
Article 10. Transmission de la convention	36
Annexes :	38
Annexe 1. Périmètre de l'opération	39
Annexe 2. Coût et financement du programme de travaux.....	40
Annexe 3. Coût et financement de l'ingénierie.....	41
Annexe 4. Récapitulatif coût et financement	42
Annexe 5. Indicateurs proposés	43
Lexique :	49

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE – COPROPRIETE BÂTIMENT D

Préambule

L'ensemble immobilier «Parc Kallisté» s'inscrit dans le quartier de Notre-Dame-Limite, localisé en limite nord de Marseille, limitrophe aux communes des Pennes Mirabeau et de Septèmes-les-Vallons et adossé aux contreforts du massif de l'Etoile.

Le Parc Kalliste a été construit entre 1962 et 1964 grâce à des fonds issus de sociétés indochinoises de production de bois.

L'ensemble immobilier est composé à l'origine de 9 immeubles de 4 à 17 étages regroupant 753 logements ; Il s'agissait d'un programme immobilier privé destiné à de la location. Au milieu des années 1970, la résidence connaît un changement de statut et devient une copropriété, gérée par un syndic unique.

Rapidement des difficultés de gestion vont apparaître. L'ensemble immobilier connaît de réelles difficultés dues non seulement à une mauvaise conception du règlement de copropriété, mais surtout au cumul des handicaps caractéristiques des quartiers en grande difficulté : dégradation du cadre de vie faute de moyens d'actions pour assurer l'entretien courant, accueil d'une fraction croissante de ménages très démunis, avec notamment parmi eux un nombre croissant de ménages primo-arrivants et par ailleurs une forte diminution du nombre de propriétaires occupants.

Face à ces difficultés chroniques, les copropriétaires du Parc Kallisté ont sollicité dès 1994 l'intervention de la collectivité publique pour une participation financière à des travaux de réhabilitation et une assistance pour des problèmes divers dont une dette importante vis-à-vis de la société des eaux de Marseille.

La procédure « de plan de sauvegarde » instaurée par loi du 13 décembre 1996 est ensuite devenue le cadre légal d'intervention des pouvoirs publics sur cette copropriété privée.

Le premier plan de sauvegarde a été approuvé par arrêté préfectoral du 22 décembre 2000 et prorogé pour une durée de trois ans à compter du 22 décembre 2002. L'objectif était de contribuer au redressement technique, de gestion et social de l'ensemble immobilier.

Ce plan de sauvegarde 2000/2005 a permis :

- la scission en 9 copropriétés distinctes et la création d'une union des syndicats,
- la réalisation d'importants travaux sur les parties communes via une opération d'amélioration de l'habitat,
- l'instauration d'un droit de préemption urbain renforcé,
- la mise en place d'un opérateur immobilier et l'acquisition amiable de logements.

Ces interventions publiques n'ont toutefois pas permis un redressement durable de l'ensemble du site. La viabilité de certaines copropriétés, notamment B et H, qui cumulaient désordres techniques, difficultés financières et de gestion, semblait dès lors compromise.

Par conséquent, parallèlement au Plan de Sauvegarde, les partenaires publics décidaient de s'engager dans la définition d'un projet de rénovation urbaine portant sur ce site tant la situation d'endettement et de dégradation du bâti de certaines copropriétés ainsi que les conditions sociales et de vie de leurs occupants paraissaient alors particulièrement alarmantes, voire rédhibitoires pour certains bâtiments.

Entre 2008 et juin 2010, une étude développant les volets urbain et juridique ont été réalisées, constituant ainsi la base du projet de renouvellement urbain du Parc Kallisté.

Une convention partenariale a ainsi été signée entre l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU) et l'ensemble des partenaires publics le 10 octobre 2011. Ce projet prévoyait notamment la démolition des 245 logements des bâtiments B et H et la rénovation des équipements publics existants. La mise en œuvre de ce projet urbain se réalise pour partie dans le cadre d'une concession d'aménagement confiée en 2012 à Marseille Habitat qui est en charge notamment d'acquérir, de reloger et de démolir les bâtiments visés.

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE – COPROPRIETE BÂTIMENT D

En parallèle de ce projet urbain, et pour conforter les copropriétés en capacité de rester sous ce statut privé, les partenaires publics ont travaillé sur le processus de mise en œuvre de 7 plans de sauvegarde sur les copropriétés A, C, D, E, F, I et G. C'est ainsi qu'une commission chargée d'élaborer et d'approuver le programme d'actions des 7 PDS sur les bâtiments A, C, D, E, F, I et G a été créée le 24 octobre 2014. Une mise à l'élaboration effective des plans de sauvegarde a été lancée en 2016 sur ces copropriétés.

A l'issue des diagnostics préalables, seules 5 copropriétés parmi les 7 envisagées apparaissent en capacité de rester sous le statut de la copropriété privée : Il s'agit des copropriétés A, C, D, F et I pour lesquelles la mise en œuvre de plans de sauvegarde semble opportune.

Les deux autres copropriétés, E et G, au regard de leurs lourdes difficultés (démobilisation des propriétaires, impayés et dettes, dégradation, insécurité) ne sont pas en mesure d'engager un redressement et nécessitent un traitement particulier. C'est ainsi que dans le cadre du nouveau projet de renouvellement urbain, l'objectif d'acquisition publique est étendu à ces deux bâtiments.

La chronologie ci-dessous rappelle les principales étapes de la vie de l'ensemble et des interventions publiques dont il a fait l'objet :

1962 – Publication du règlement de copropriété aux hypothèques le 27 février.

1964 - Construction de neuf immeubles d'habitation à usage locatif. Le vendeur du terrain, propriétaire de la bastide restée au centre de l'opération, s'était vu promettre la construction d'immeubles de 2 étages. L'ensemble compte en définitive 753 logements répartis en 9 immeubles de 4 à 17 étages.

1972 - Mise en vente : confronté à de graves difficultés de gestion, le promoteur procède à la vente par lots des logements. L'ensemble est organisé en un syndicat unique de copropriétaires. L'école publique construite au centre du quartier reste enclavée dans les emprises privées.

1985 – Création des syndicats secondaires (modification du règlement de copropriété).

1985 / 1986 – Mise en liquidation judiciaire du syndicat principal.

1988 - procédure de redressement.

1994 – Un syndicat général est mis en place.

1995 – Manifestation des copropriétaires à l'Hôtel de Ville.

1996 – Un audit juridique et financier réalisé par Deloitte & Touche, est financé par la ville, l'état et la région.

29/04/1998 – Convention partenariale pour la revalorisation de la copropriété du Parc Kallisté, signée par le maire de Marseille et le syndicat représentant les copropriétaires.

7/02/1999 - Arrêté préfectoral portant création de la commission d'élaboration du plan de sauvegarde.

14/09/1999 – Mise sous administration provisoire du syndicat principal.

22/12/2000 – Arrêté de notification du premier plan de sauvegarde.

07/10/2005 - Scission de la copropriété : par ordonnance du président du TGI de Marseille, chaque immeuble devient une copropriété à part entière, sur une emprise foncière délimitée. Seules les voies entourant l'école sont attribuées au domaine public de la CUMPM.

21/11/2007 arrêté d'élaboration de plans de sauvegarde sur 6 immeubles (A, C, D, E, F, I) non suivi de mise en œuvre.

2008/2010 une étude développant les volets urbain et juridique a été réalisée par Marc Petit, architecte urbaniste et Maître Berthelot, avocat. A noter également que deux études ont été lancées par le GIP MRU et l'ANRU, Bresson et Laforgue.

23/12/2010 validation du programme de renouvellement urbain «Parc Kallisté» par l'ANRU.

06/07/2012 signature d'une concession d'aménagement avec Marseille Habitat pour une durée de 7 ans à en vue de l'acquisition/relogement/ démolition des bâtiments B et H.

2013 l'ensemble des partenaires mobilisés dans le cadre du PRU ont travaillé sur le processus de mise en œuvre de 7 PDS sur les bâtiments A, C, D, E, F, I et G. – signature d'une charte de gestion urbaine de proximité.

4/11/2013 publication d'une notice monographique « patrimoine du XXème siècle » de la DRAC sur le parc

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE – COPROPRIETE BÂTIMENT D

Kallisté (n° 1554, citée en introduction).

24/10/2014 : arrêté préfectoral créant une commission d'élaboration de plans de sauvegarde pour les bâtiments A,C,D,E,F,G,et I.

24/04/2015, le président du TGI de Marseille rend une ordonnance constatant la carence du syndicat des copropriétaires du bâtiment B.

19/05/2016 lancement de l'étude action pour l'élaboration des plans de sauvegarde.

16/09/2016 lancement de l'étude urbaine sur le parc Kallisté.

23/02/2018 le diagnostic des copropriétés, le diagnostic commercial, l'étude urbaine et les travaux des sous-commissions ont conduit à distinguer, en regard de l'évolution distincte des copropriétés, deux types d'options opérationnelles pour les immeubles du parc Kallisté non traités dans le cadre de la concession en cours, limitée au recyclage des seuls bâtiments B et H :

- Le recyclage foncier des bâtiments E et G
- Le plan de sauvegarde, nécessaire pour les immeubles A, C, D, F et I

Mars/ avril 2019 extension de la concession pour l'acquisition/recyclage des bâtiments E et G

Été 2019 Démolition du bâtiment B

Avril 2021 Démolition du bâtiment H

Février 2022 présentation à l'ANRU du nouveau projet de renouvellement urbain à l'échelle de Kallisté/Solidarité.

Une convention de plan de sauvegarde distincte est développée pour chacune des cinq copropriétés, mais des moyens transversaux seront mis en œuvre pour accompagner la réalisation de l'ensemble des plans de sauvegarde.

Les moyens nécessaires en termes de portage, de relogement, de suivi-animation, de communication et d'évaluation seront donc considérés à l'échelle globale des cinq plans de sauvegarde, regroupés dans le cadre d'un dispositif opérationnel unique et coordonné.

Chaque convention sera présentée à l'assemblée générale de la copropriété concernée, conformément aux dispositions de l'article 615-1-III du code de la construction et de l'habitation.

Le dispositif des plans de sauvegarde

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

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

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

Ces Plans de Sauvegarde sur les copropriétés du parc Kallisté à Marseille ont pour objectif principal de maintenir de façon durable les immeubles restants viables sous le statut de la copropriété.

Ils s'inscrivent dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain qui vise une transformation profonde du quartier et son désenclavement, la reconstruction d'équipements publics (groupes scolaires, centre social),

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE – COPROPRIETE BÂTIMENT D

le développement à terme d'une nouvelle offre de logements et d'une nouvelle offre commerciale ou de services et sont l'un des trois outils opérationnels que se sont donnés les partenaires publics pour transformer durablement ce quartier et agir durablement sur les processus de vulnérabilité à l'œuvre sur ce territoire.

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

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE – COPROPRIETE BÂTIMENT D

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

1.1 Dénomination de l'opération

L'État, la Métropole Aix-Marseille-Provence, la Ville de Marseille, l'Anah, le conseil départemental des Bouches-du-Rhône décident de mettre en place un plan de sauvegarde pour la copropriété :

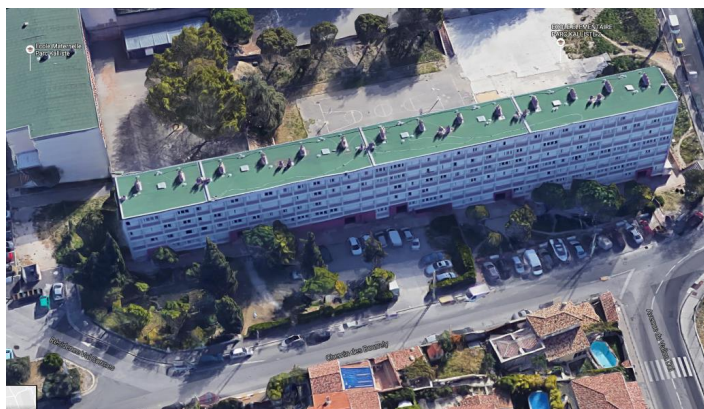
Kallisté Bâtiment D
Chemin de la Bigotte/Chemin des Bourrely
13015 Marseille

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

1.2 Périmètre et champs d'intervention

La présente convention s'applique à la copropriété D du parc Kalliste, située chemin de la Bigotte dans le 15^{ème} arrondissement de Marseille. Elle est cadastrée dans le 15^{ème} arrondissement, quartier Notre Dame Limite section C parcelle n°111. La surface de la parcelle est de 4306m².

Cette copropriété est composée de 74 logements.



1.3 Nature, état et instances de la copropriété

Synthèse du diagnostic de la copropriété (issu du diagnostic initial)

- Un fonctionnement et une situation financière plutôt sains (niveau de charges correct, taux d'impayés en dessous du seuil d'alerte, existence de provision pour travaux, participation assez active aux assemblées générales) mais qui nécessitera une vigilance pour adapter le programme de travaux aux capacités financières des occupants,

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE – COPROPRIETE BÂTIMENT D

- des occupants aux ressources modestes (locataires ou propriétaires),
- des logements globalement bien entretenus avec toutefois pour certains des problèmes d'isolation, de chauffage et de ventilation.
- un stationnement difficile autour de la copropriété et des espaces verts non valorisés,
- des problèmes techniques sur les réseaux à traiter,
- un état disparate des parties communes en fonction des entrées.

Situation actuelle de la copropriété (2021)

Budget 2021 : 71 000€

Dettes Fournisseurs : 11 585€

Dettes copropriétaires : 16 571€

Conseil syndical : 4 membres

Il n'y a pas de président de conseil syndical.

Gestion par un syndic professionnel : Cabinet Mercury

Synthèse de la propriété et de l'occupation

La copropriété est composée de 189 lots dont 80 logements.

Nombre de propriétaires occupants : 30

Nombre de logements appartenant à Marseille Habitat : 6

Synthèse de l'état technique de la copropriété

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

Le précédent plan de sauvegarde a permis la réalisation de travaux de conservation du bâti et d'amélioration de la sécurité.

Travaux réalisés :

Plan de sauvegarde précédent (travaux achevés en 2010)

- Ravalement des façades
- Remplacement des menuiseries extérieures et de leurs occultations
- Mise aux normes ascenseurs (remplacement à neuf)
- Étanchéité terrasses

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE – COPROPRIETE BÂTIMENT D

Interventions ponctuelles

2013	Pose compteurs individuels
2014	Dossier technique amiante
2014	Equipements de sécurité
2014	Sinistre infiltrations toitures
2015	Contrôle quinquennal ascenseurs
2015	Regard égout caves
2016	Remise en état ascenseur I35
2016	Fermeture du fenestron de l'ancien local surpresseur
2016	Remplacement de toutes les portes d'entrée du bâtiment I – Choix de l'entreprise et plan de financement dans le cadre du plan de sauvegarde
2016	Remplacement de l'éclairage local Bât. I33

État général des parties communes (diagnostic novembre 2016)

Élément	Type	Isolation	État	Observation
Structure	Béton armé		Bon	pas de désordres structurels
Toiture	Terrasses	non	Bon	Refait en 2010
Façades	Béton armé	non	Bon	Ravalement 2010
Menuiseries extérieures	PVC	oui	Bon	Double vitrage (2010)/ absence de ventilation
Portes halls	Acier	non	Moyen	verre armé parfois cassé
Contrôle d'accès			Moyen	interphone HS
Ascenseurs	3 personnes		Bon	ascenseurs neufs
Escaliers	Granito		Bon	
Désenfumage	« Skydome »		Bon	renové 2010
Éclairage de secours			Bon	renové 2010
Colonnes sèches	Acier		Bon	contrat de maintenance
Colonnes gaz	plomb		Bon	Ventilées
Colonnes électricité			Bon	Présence de prise de terre; état d'origine
Colonnes alimentation eau	Acier			Pas de fuites signalées
Colonnes EU/EV	Fonte		Moyen	Remplacement de quelques tronçons

L'essentiel des travaux relatifs à la sécurité et à la conservation de l'immeuble ont été réalisés il y a moins de 10 ans.

Le vandalisme est la cause principale des frais de maintenance sur les installations électriques, les équipements de sécurité, les ascenseurs et les revêtements muraux des parties communes.

L'obsolescence des colonnes de chute en fonte entraîne des réparations récurrentes.

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE – COPROPRIETE BÂTIMENT D

Article 2. Enjeux

Au regard des résultats du diagnostic, les enjeux du plan de sauvegarde sur la copropriété bâtiment D du Parc Kallisté sont les suivants :

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

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

- Le redressement durable de la situation financière de la copropriété ;
- La remobilisation des copropriétaires dans la vie de leur copropriété ;
- L'amélioration globale des bâtiments ;

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

3.1 Volet juridique et foncier

3.1.1 Volet juridique

a) Descriptif du volet

Le volet juridique a pour objectif de sécuriser les décisions d'assemblées générales.

Encadrement et vérification des décisions prises en assemblée générale ordinaire :

En s'appuyant sur l'implication du conseil syndical, une réunion préalable à l'envoi des convocations aux assemblées générales sera organisée. L'objectif de cette réunion sera de contrôler l'ordre du jour, les annexes comptables et vérifier qu'aucun point important ne soit laissé de côté. A cette occasion, le conseil syndical sera sensibilisé sur les majorités à obtenir pour chaque vote.

L'équipe de suivi-animation sera également présente aux assemblées générales afin de vérifier la feuille de présence et l'application des majorités adéquates à chaque résolution.

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE – COPROPRIETE BÂTIMENT D

b) Objectifs et indicateurs

Les objectifs de ce volet sont les suivants :

- Impliquer le conseil syndical dans le contrôle de la mission du syndic ;
- Sécurité juridique de la prise de décisions en assemblée générale.

Les indicateurs permettant de mesurer l'avancée vers les objectifs sont indiqués en annexe.

3.1.2 Volet foncier portage de lots

a) Descriptif du volet

Le portage ciblé de lots d'habitation en copropriété est un outil d'intervention qui participe au redressement des copropriétés en difficulté. Initié dans le cadre d'une stratégie d'intervention publique, il consiste en l'acquisition, par un opérateur missionné ou par une collectivité publique, d'un nombre limité de lots dans une copropriété en vue de l'amélioration de participer au redressement de la copropriété.

Le volume prévisionnel de lots susceptibles d'être acquis par la puissance publique à l'échelle des 5 copropriétés objet de plans de sauvegarde est d'environ 65 logements dont 40 logements sur les bâtiments A et I présentant les plus grandes difficultés.

Cette intervention sera menée en corrélation avec les préconisations du suivi des plans de sauvegarde et les interventions menées en parallèle.

Le portage de lots massif de 40 logements sur les bâtiments A et I aura pour vocation d'accompagner au redressement de ces deux copropriétés par la présence en tant que copropriétaire de l'opérateur de la collectivité, d'offrir une fois les copropriétés redressées une offre de logements locatifs sociaux, conventionnée ou libres et/ ou des logements en accession à la revente. L'offre locative pourra servir également de logements temporaires pour accompagner le projet d'aménagement ou définitifs.

b) Objectifs et indicateurs

Les objectifs de ce volet sont les suivants :

- > Remettre sur le marché des appartements en bon état par l'acquisition de lots dans la copropriété ;
- > Contribuer à assainir la situation financière de la copropriété par l'acquisition de lots de copropriétaires grands débiteurs.

Les indicateurs permettant de mesurer l'avancée vers les objectifs sont indiqués en annexe.

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

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

a) Descriptif du volet

a. a. Remobiliser les copropriétaires

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

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE – COPROPRIETE BÂTIMENT D

Dans le but de remobiliser les copropriétaires, l'équipe de suivi-animation accompagnera le conseil syndical dans la diffusion d'informations relatives à l'ordre du jour de l'assemblée générale.

L'objectif est de mobiliser les copropriétaires en amont des AG en présentant et en expliquant les résolutions importantes.

Les actions de mobilisation des copropriétaires seront renforcées durant les deux premières années du plan de sauvegarde. Ces actions approfondies pourront prendre la forme d'actions de porte-à-porte, d'évènements conviviaux sur le thème de la copropriété...

a. b. Engager des actions de formation

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

On distinguera deux types d'actions :

- **Les actions de formation spécifiques aux membres du conseil syndical** : elles porteront sur le fonctionnement de la copropriété, les usages des parties communes, l'importance de la mobilisation des copropriétaires (présence en AG, paiement des charges...) et de leur rôle de conseillers syndicaux.
- **La sensibilisation à destination de tous les copropriétaires**. Il s'agira de sensibiliser l'ensemble des copropriétaires à leurs droits et devoirs et à leur responsabilité dans le fonctionnement durable de la copropriété.

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

a. c. Favoriser l'implication du conseil syndical

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

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

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

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE – COPROPRIETE BÂTIMENT D

a. d. L'implication des habitants

> **L'information de tous les habitants de la copropriété (locataires et copropriétaires)**

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

Atelier Cadre de vie et communication
Objet de l'atelier
<ul style="list-style-type: none">- Impliquer le conseil syndical dans la réflexion autour de la communication sur le plan de sauvegarde, la copropriété et les espaces extérieurs ;- Diffuser les informations concernant l'avancée du plan de sauvegarde et la vie quotidienne de la copropriété ;- S'intégrer aux actions de Gestion Urbaine et Sociale de Proximité
Fréquence
Entre 1 et 4 par an
Participants
Conseil syndical Gestionnaire Équipe de suivi-animation (organisation, secrétariat et animation) Au besoin, médiateurs de proximité et toutes personne ou organisme identifié sur la thématique.

> **L'information des nouveaux copropriétaires (occupants et bailleurs)**

L'équipe de suivi-animation des intentions de vendre afin que ce dernier rencontre les futurs acquéreurs et les informe du fonctionnement de la copropriété et des objectifs du Plan de Sauvegarde.

b) Objectifs et indicateurs

Les objectifs de ce volet sont les suivants :

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

Les indicateurs permettant de mesurer l'avancée vers les objectifs sont indiqués en annexe.

3.2.2 Redressement financier de la copropriété

3.2.2.1 Résorption des impayés des charges des copropriétaires

a) Descriptif du volet

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

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE – COPROPRIETE BÂTIMENT D

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

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

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

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

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

Atelier Suivi des impayés
Objet de l'atelier
Analyse et suivi des situations individuelles ; Recherche de solutions adaptées et suivi des actions décidées ; Analyse et suivi des procédures contentieuses ;
Fréquence
Entre 1 et 4 par an
Participants

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE – COPROPRIETE BÂTIMENT D

Conseil syndical Gestionnaire Équipe de suivi-animation (organisation, secrétariat et animation)
--

L'équipe de suivi-animation accompagnera la copropriété dans la mobilisation de l'aide au redressement du syndicat des copropriétaires auprès de l'ANAH.

b) Objectifs et indicateurs

Les objectifs de ce volet sont les suivants :

- > Impliquer le conseil syndical dans la vie de la copropriété et la lutte contre les impayés
- > Mettre en place des procédures de recouvrement adaptées et efficaces
- > Réduire le montant des impayés et prévenir de nouvelles difficultés

Les indicateurs permettant de mesurer l'avancée vers les objectifs sont indiqués en annexe.

3.2.2.2 L'apurement des dettes et la maîtrise des charges

a) Descriptif du volet

Fournir un appui à la maîtrise des charges :

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

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

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

La création d'un Atelier Suivi et maîtrise des charges

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

Atelier Suivi et maîtrise des charges
Objet de l'atelier
Vérification des comptes, validation des factures et de leur imputation ; Suivi des prestations des fournisseurs avec la mise en place d'un tableau de bord des contrats et des dettes ; Renégociation des contrats en cours (privilegiée afin de maîtriser les dépenses courantes de la copropriété) ; Le cas échéant, proposition d'un plan d'apurement pour chaque poste de dette fournisseur ; Vérification de la mise en œuvre des décisions d'assemblée générale et du conseil syndical ; Préparation du budget prévisionnel et identification des charges prépondérantes.

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE – COPROPRIETE BÂTIMENT D

Fréquence
Entre 2 et 4 par an
Participants
Conseil syndical Gestionnaire Équipe de suivi-animation (organisation, secrétariat et animation)

b) Objectifs et indicateurs

Les objectifs de ce volet sont les suivants :

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

Les indicateurs permettant de mesurer l'avancée vers les objectifs sont indiqués en annexe.

3.3 Volet social

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

Une attention particulière sera portée à l'application de la charte de prévention des expulsions rédigée par la CCAPPEX (Commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives - décret n°2015-1384 du 30 octobre 2015).

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

3.3.1 Accompagnement social des occupants

a) Descriptif du volet

> **Accompagner les propriétaires occupants**

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

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

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE – COPROPRIETE BÂTIMENT D

> **Accompagner les locataires**

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

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

b) Objectifs et indicateurs

Les objectifs de ce volet sont les suivants :

- > Identifier les occupants en situation de fragilité
- > Assurer l'information, l'orientation et l'accompagnement des ménages ;
- > Prévenir le décrochage économique et social des ménages fragiles ;
- > Aider à la réduction de l'instabilité de la situation économique stable des occupants pour assurer le fonctionnement pérenne de la copropriété ;

Les indicateurs permettant de mesurer l'avancée vers les objectifs sont indiqués en annexe.

3.3.2 Accompagnement des bailleurs

a) Descriptif du volet

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

- L'Aide à la mise en place d'une reprise de paiement et à l'identification de solutions durables pour prévenir les impayés et le surendettement
- La prévention des risques de surendettement liés aux travaux en parties communes ou privatives.

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

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

b) Objectifs et indicateurs

Les indicateurs permettant de mesurer l'avancée vers les objectifs sont indiqués en annexe.

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE – COPROPRIETE BÂTIMENT D

3.3.3 L'ancrage dans la dynamique partenariale et collective du quartier

a) Descriptif du volet

a. a. Le travail sur les situations individuelles en collaboration avec les partenaires du droit commun

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

> **Les points réguliers de suivi**

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

Les points réguliers de suivi
Objet
Présentation des évaluations sociales et recherche de solutions Signalements indécence auprès de la CAF
Fréquence
Processus à définir en concertation entre les partenaires
Participants
Idem atelier de Suivi Social

a. b. L'ancrage dans la dynamique partenariale et collective du quartier

L'équipe de suivi-animation devra s'intégrer efficacement au tissu institutionnel et associatif local.

L'équipe de suivi-animation pourra aussi être à l'initiative de réunions partenariales sur des problématiques ciblées ou identifiées dans le cadre du plan de sauvegarde, en particulier dans le domaine de la santé.

b) Objectifs et indicateurs

Les objectifs de ce volet sont les suivants :

- > La création d'un collectif durable entre les partenaires sociaux,
- > La coordination des actions menées dans le quartier.

Les indicateurs suivants permettant de mesurer l'avancée vers les objectifs sont en annexes.

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE – COPROPRIETE BÂTIMENT D

3.4 Volet technique

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

a) Descriptif du volet

Les études par la maîtrise d'œuvre

Dans le cadre de l'élaboration du plan de sauvegarde, un diagnostic a été établi en 2016. Il reprend notamment l'état du bâti ainsi que les pistes d'amélioration en matière de rénovation énergétique. Dans l'objectif d'aboutir à un programme précis de travaux, il est indispensable que des études soient menées à partir d'un diagnostic mis à jour par une équipe de maîtrise d'œuvre.

La préparation du programme et du financement des travaux

L'équipe de suivi-animation accompagnera le conseil syndical et le gestionnaire en proposant un cahier des charges pour la mise en concurrence d'équipes de maîtrise d'œuvre, pour la réalisation du programme minimum envisagé en regard de la situation financière actuelle, puis pour la réflexion sur un programme plus ambitieux en regard des perspectives de redressement à venir.

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

Le Conseil syndical sera impliqué dans

- La réflexion sur un diagnostic technique global
- Le choix de l'équipe de maîtrise d'œuvre
- La définition d'un programme de travaux d'amélioration
- Le suivi des travaux en participant à un atelier Travaux et entretien. Cet atelier a vocation à intervenir dans le suivi des travaux de parties communes mais également dans le repérage de besoins en petits travaux d'entretien.

Atelier Travaux et entretien
Objet de l'atelier
<ul style="list-style-type: none">- Réflexion sur les besoins de travaux d'entretien et de sécurité incendie- Réflexion sur un programme de travaux d'amélioration, notamment en matière de performance énergétique et de sécurité incendie- Cahier des charges d'une équipe de maîtrise d'œuvre- Préparer le vote du contrat de maîtrise d'œuvre- Développement d'un projet d'amélioration- Examen des devis pour les travaux en parties communes ;- Recherche des financeurs- Préparer le vote de travaux en assemblée générale ;- Suivi de l'avancée des travaux jusqu'à leur réception ;- Réaliser une médiation avec les habitants si nécessaire ;- Préparer l'usage des parties communes réhabilitées ;
Fréquence
Une fois par trimestre en phase travaux
Participants

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE – COPROPRIETE BÂTIMENT D

Conseil syndical Gestionnaire Maître d'œuvre Organisme de préfinancement Équipe de suivi-animation (organisation, secrétariat et animation) Au besoin : entreprises, médiateurs sociaux urbains...

b) Objectifs et indicateurs

Les objectifs de ce volet sont les suivants :

- Disposer d'un programme de travaux précis dans ses postes et ses montants
- Assurer des solutions de financement des travaux pour que la copropriété puisse y faire face sans mettre en péril sa situation financière
- Impliquer le Conseil Syndical dans l'entretien du bâti pour favoriser l'entretien durable

Les indicateurs permettant de mesurer l'avancée vers les objectifs sont en annexe.

3.4.2 Programme de travaux en parties communes des immeubles

Pour mémoire, des travaux de conservation et d'amélioration de la sécurité ont été réalisés durant le précédent plan de sauvegarde :

- Équipements de sécurité (désenfumage, éclairage de sécurité, colonnes sèches)
- Ascenseurs
- Ravalement des façades
- Menuiseries extérieures et occultations
- Étanchéité des toitures terrasses

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

Elle assistera le syndic pour la mobilisation des subventions auprès des partenaires financiers et soutiendra la copropriété dans l'organisation de l'avance des fonds (préfinancement).

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

3.4.2.1 La réalisation des travaux

Pour le présent plan de sauvegarde, la priorité est donnée aux autres équipements techniques des parties communes et à la sécurité incendie :

- **Le remplacement du système d'éclairage** actuel sur minuterie par des hublots anti-vandale à commande par détection de mouvement (suppression de tous les éléments accessibles risquant d'être vandalisés)
- **Une amélioration des dispositifs d'éclairage de secours** avec des protections anti-vandale
- **Les interphones**
- **Les portes d'entrée des halls**
- **La réfection des colonnes gaz d'origine**

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE – COPROPRIETE BÂTIMENT D

- La réfection des colonnes d'eaux usées
- La peinture des cages d'escaliers après travaux sur réseaux
- Garde –corps de sécurité périphérique en terrasse

a) Objectifs et indicateurs

Les objectifs de ce volet sont les suivants :

- Améliorer la sécurité des occupants de la copropriété en effectuant les travaux nécessaires ;
- Rénover les équipements obsolètes

Les indicateurs permettant de mesurer l'avancée vers les objectifs sont en annexe.

3.4.2.2 Récapitulatif des estimations des travaux en parties communes

Travaux		Honoraires (estimés à 1,2% du montant HT des travaux)		Assurance Dommage- Ouvrage (2,5% du montant TTC des travaux)	Total de l'opération	
HT	TTC	HT	TTC		HT	TTC
530 673 €	583 740 €	6 368 €	7 642 €	14 593,50 €	551 634 €	605 975 €

Coût des travaux		
HT		TTC
530 673 €		583 740 €
Subventions		
ANAH	Métropole	Ville
70% du HT	12% du HT	9% du HT
371 471 €	63 681 €	47 761 €
Reste à charge copropriété		
123 063 €		

Les montants indiqués sont des estimations qui seront précisés après appels d'offres réalisés par les maîtres d'œuvres qui seront mobilisés par la copropriété.

3.4.3 Travaux en parties privatives

a) Descriptif du volet

Dans le cadre du déploiement des actions relevant de l'ingénierie sociale, un opérateur permettra aux habitants de se réapproprier leur logement en apprenant à réaliser de petits travaux d'entretien, à utiliser correctement les éléments d'équipement... Il s'agit également d'un levier important pour la sensibilisation des occupants à la mise en œuvre de travaux mais aussi pour permettre de convaincre progressivement le bailleur à faire des travaux plus importants dans le logement.

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

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE – COPROPRIETE BÂTIMENT D

b) Objectifs et indicateurs

Les objectifs de ce volet sont les suivants :

- Impliquer les habitants dans l'entretien courant de leur logement et sa rénovation
- Faire remonter les situations d'urgence par des signalements.
- Apprécier le volume, la nature des travaux et le coût moyen pour les logements visités

Les indicateurs permettant de mesurer l'avancée vers les objectifs sont en annexe.

3.5. Volet énergie et précarité énergétique

a) Descriptif du volet

Dans le cadre de la lutte contre la précarité énergétique, l'équipe de suivi-animation organisera en tant que de besoin des ateliers sur les économies d'énergie et l'habitat afin d'aider les ménages à mieux utiliser l'équipement du logement pour diminuer leurs factures d'énergie et de fluides. Elle pourra s'appuyer sur des dispositifs existants, en particulier ceux financés dans le cadre du contrat de ville.

b) Objectifs et indicateurs

Les objectifs de ce volet sont les suivants :

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

Les indicateurs permettront de mesurer l'avancée vers les objectifs sont en annexe.

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

3.6.1 Le projet de rénovation urbaine de quartier

a) Descriptif du volet : L'insertion de la copropriété dans le projet de restructuration du quartier

Une réorganisation foncière du quartier permettra d'envisager une requalification et une mise en valeur des espaces non bâtis.

L'étendue des surfaces à céder par le syndicat des copropriétaires à la Métropole sera étudiée avec l'équipe en charge du projet urbain, en concertation avec le conseil syndical accompagné par l'équipe de suivi-animation (de façon à permettre, notamment, la réalisation d'une voie de désenclavement du bâtiment A en direction de la bastide et d'aires de stationnement sur le domaine public).

Accompagnement juridique auprès du syndic et des copropriétaires sur la cession des espaces extérieurs nécessaires à la réalisation du projet urbain sur le quartier.

Le pilotage des plans de sauvegarde sera coordonné avec celui du NPRU et de la concession d'aménagement du parc Kalliste pour assurer de façon cohérente l'intervention sur les espaces non bâtis, notamment pour ce qui concerne l'amélioration de l'accès des engins de secours aux différents bâtiments, la réorganisation de la distribution d'eau par les poteaux incendie, la collecte des ordures ménagères et de manière générale le traitement de la voirie, des réseaux, et du stationnement résidentiel.

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE – COPROPRIETE BÂTIMENT D

b) Objectifs et indicateurs

Les objectifs de ce volet sont les suivants :

- > Accompagner la copropriété à la cession à la métropole d'espaces non bâtis en fonction du plan qui sera proposé lors de l'opération d'aménagement.
- > Accompagner la copropriété pour l'aménagement et la gestion des espaces non bâtis conservés dans son emprise foncière
- > S'appuyer sur les acteurs déjà repérés sur le secteur pour améliorer le cadre de vie
- > Améliorer l'attractivité du parc Kalliste

Les indicateurs suivants permettant de mesurer l'avancée vers les objectifs sont en annexe.

3.6.2 Gestion urbaine de proximité

a) Descriptif du volet : Le retour à un usage normalisé des espaces extérieurs

Les espaces extérieurs du parc Kalliste sont majoritairement privés et morcelés entre chaque copropriété. seuls quelques-uns sont regroupés au sein de l'USL ou appartiennent à la Métropole.

Chaque copropriété assure l'entretien de son espace extérieur, mais l'USL s'est doté d'un outil de sur-entretien, le chantier d'insertion de la Régie Service Nord Littoral, qui intervient en priorité sur les espaces communs mais qui intervient aussi à la demande de chaque copropriété.

Malgré ces différentes interventions, la propreté du site reste insatisfaisante.

De plus, ces espaces extérieurs n'ont jamais été aménagés, ils sont constitués des remblais des constructions des bâtiments ; ce qui ne favorise ni les usages ou appropriations par les habitants du territoire, ni l'entretien et le nettoyage. Le nombre de places de parking n'est pas calibré au regard du nombre d'habitants du site et n'est pas formalisé en tant que tel ce qui favorise le stationnement anarchique et les usages détournés (mécanique sauvage, dépôts sauvages...).

Le Plan de Sauvegarde, parce qu'il permet la mobilisation de financements spécifiques comme l'aide à la gestion urbaine de proximité (plan Initiative Copropriété), œuvre à l'amélioration de la gestion et de l'entretien du site par des actions de sensibilisation, des investissements légers (locaux OM adaptés...), de la veille et la mise en place de démarches participatives sur le cadre de vie.

Une mission spécifique sera confiée à l'équipe de suivi-animation pour élaborer une stratégie participative pour impliquer les occupants dans leur cadre de vie, les amener à réfléchir à l'échelle du site et non pas seulement par rapport à leur copropriété, les mobiliser dans des projets d'aménagements provisoires.

b) Objectifs et indicateurs

Les objectifs de ce volet sont les suivants :

- > Améliorer le cadre de vie des occupants de Kallisté ;
- > Préfigurer la gestion durable des aménagements extérieurs à créer ;
- > Sensibiliser à un usage respectueux des parties communes et espaces extérieurs ;

Les indicateurs permettant de mesurer l'avancée vers les objectifs sont en annexe.

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE – COPROPRIETE BÂTIMENT D

Article 4. Objectifs quantitatifs de réhabilitation.

Réhabilitation des parties communes de la copropriété, correspondant à 74 logements.

Article 5. Financement de l'opération et engagements complémentaires

A titre préliminaire, il est précisé que, l'ingénierie des 5 plans de sauvegarde sur les copropriétés A, C, D, F et I du parc Kallisté étant mutualisée, avec de nombreuses actions transversales sur le cadre de vie, dans l'intérêt de l'ensemble du parc, les montants suivants sont des chiffres globaux : ils concernent le financement des 5 plans de sauvegarde A, C, D, F et I.

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

5.1 Financement de l'Anah.

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

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

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

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

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

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

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

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

Montants prévisionnels :

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

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE – COPROPRIETE BÂTIMENT D

AE prévisionnelles		Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5
Aide au SDC	Travaux prioritaires en parties communes		371 471€			
	Aide à la gestion	16 100€	16 100€	16 100€	16 100€	16 100€
Aide à l'ingénierie	Assistance au redressement des copropriétés, ingénierie sociale et GUP, et Coordonnateur de PDS (montant pour les 5 PDS)	150 000€	150 000€	150 000€	150 000€	150 000€
TOTAL		166 100€	537 571€	166 100€	166 100€	166 100€

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

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

5.2. Financement de la Métropole Aix-Marseille-Provence

La Métropole Aix-Marseille-Provence s'engage à accorder une subvention au syndicat des copropriétaires de **12% du montant HT des travaux subventionnables.**

La Métropole Aix-Marseille-Provence, en tant que maître d'ouvrage du suivi animation des plans de sauvegarde, financera cette mission « Assistance au redressement des copropriétés, ingénierie sociale et GUP et coordonnateur de PDS » et sollicitera ses partenaires pour un cofinancement (ANAH, Ville de Marseille et Banque des Territoires).

Montants prévisionnels :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5
Aides aux travaux prioritaires en parties communes		63 681€			
Assistance au redressement des copropriétés, ingénierie sociale et GUP	166 500€	214 261€	166 500€	166 500€	166 500€
TOTAL	166 500€	277 942€	166 500€	166 500€	166 500€

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE – COPROPRIETE BÂTIMENT D

5.3 Financement par la Ville de Marseille

La Ville de Marseille s'engage à accorder une subvention au syndicat des copropriétaires de **9% du montant HT des travaux subventionnables**.

La Ville de Marseille s'engage à contribuer au financement du suivi-animation des 5 plans de sauvegarde à hauteur forfaitaire de 13 500€/an (la participation de la 1^{ère} année étant inscrite dans le protocole de préfiguration du NPNRU).

Montants prévisionnels :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5
Aides aux travaux en parties communes		47 761€			
Suivi-animation des 5 PDS	13 500€	13 500€	13 500€	13 500€	13 500€
TOTAL	13 500€	61 261€	13 500€	13 500€	13 500€

5.4 Financement du Conseil Départemental

Le Conseil Départemental se réserve la possibilité de contribuer au financement des travaux et/ou de l'ingénierie en fonction de l'évolution de sa réglementation.

5.5 Financement de la Banque des Territoires

La Banque des Territoires s'engage à contribuer au financement du suivi-animation des 5 plans de sauvegarde à hauteur forfaitaire de 30 000€/an (la participation de la 1^{ère} année étant inscrite dans le protocole de préfiguration du NPNRU).

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5
Suivi-animation des 5 PDS	30 000€	30 000€	30 000€	30 000€	30 000€
TOTAL	30 000€	30 000€	30 000€	30 000€	30 000€

Article 6. Autres engagements des 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.

La Ville de Marseille s'engage à :

- Traiter les signalements en matière d'habitat indécent

La Métropole Aix Marseille Provence s'engage à :

- Mettre en place et piloter le dispositif de suivi-animation
- Développer les dispositifs relevant de l'ingénierie sociale

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE – COPROPRIETE BÂTIMENT D

Le syndic s'engage à :

- Inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale les mesures préconisées dans le plan de sauvegarde dans les 6 mois suivant la signature de l'arrêté préfectoral conformément à l'article L615-1-III du code de la construction et de l'habitation,
- Rendre compte régulièrement des avancées du plan de sauvegarde aux copropriétaires,
- Inviter et faire participer l'opérateur de suivi animation selon ses demandes,
- Transmettre à l'équipe d'animation tous les documents nécessaires au bon suivi et au déroulement du plan de sauvegarde, notamment ceux relatifs à la situation financière du syndicat et à l'évolution de l'occupation de la copropriété ainsi que ceux nécessaires au montage des dossiers de demandes de subvention,
- Collaborer étroitement avec le coordonnateur du plan de sauvegarde et lui communiquer tous les éléments nécessaires à la bonne mise en œuvre de la convention,
- Participer à toutes les commissions inscrites dans le plan de sauvegarde,
- Ouvrir un compte de travaux et faire apparaître les règlements des copropriétaires dans un sous-compte ainsi que sur leurs appels de charges,
- Ne pas utiliser les sommes versées par les copropriétaires au titre des travaux à d'autres destinations,
- Se conformer aux conditions requises par les partenaires pour pouvoir bénéficier des aides.

Pour mémoire : (CCH Art. L615-4-2)

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

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

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

Le syndicat des copropriétaires s'engage à :

- Prendre acte en assemblée générale de la présente convention de plan de sauvegarde Prendre acte en assemblée générale de la présente convention de plan de sauvegarde conformément à l'article L615-1-IV du code de la construction et de l'habitation,
- Respecter la présente convention (mission de maîtrise d'ouvrage, mise en place de traitement des impayés, toutes missions et engagements nécessaires à la mise en œuvre du plan de sauvegarde),
- 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 subventions allouées et des engagements de travaux,
- Voter en assemblée générale, un programme de travaux conservatoires et d'amélioration portant sur les parties communes compatible avec les capacités contributives des copropriétaires,

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE – COPROPRIETE BÂTIMENT D

- Participer activement par le biais de son conseil syndical aux instances de concertation et de pilotage du plan de Sauvegarde (groupes de travail, réunions),
- Mandater le syndic pour solliciter les aides prévues dans le cadre du plan de sauvegarde avec l'aide de l'équipe de suivi-animation,
- Autoriser le syndic à fournir à la collectivité et à l'équipe de suivi-animation les éléments de suivi de la copropriété et ceux nécessaires au calcul des quotes-parts des copropriétaires et à la constitution des dossiers de demande de subvention (bilan de trésorerie, liste des copropriétaires débiteurs actualisés...),
- Participer au projet urbain de la ville,

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,
- Être force de proposition,
- Accompagner la copropriété dans la bonne compréhension du plan de sauvegarde,
- Correspondre étroitement avec le coordonnateur du plan de sauvegarde.

Article 7. Pilotage et évaluation

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

7.1.1. Pilotage du Préfet

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

7.1.2 Mission de la Métropole Aix Marseille Provence maître d'ouvrage

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

7.1.3. Instances de pilotage

La commission de suivi du plan de sauvegarde :

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

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

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

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE – COPROPRIETE BÂTIMENT D

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

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

Le comité technique : Il est l'organe de coordination opérationnelle des actions et du partenariat. Il se réunit à minima 3 fois par an. Il assure le suivi de la conduite opérationnelle du plan de sauvegarde et identifie les avancées ou les blocages éventuels afin de définir de façon concertée et coordonnée les actions permettant d'y remédier. Il réunit la collectivité maître d'ouvrage, les services de l'État local, le coordonnateur de plan de sauvegarde et l'opérateur de suivi-animation. Il est piloté par le coordonnateur du plan de sauvegarde. Il a pour mission de préparer les réunions du comité de pilotage. Il suit les différentes actions mises en œuvre par le plan de sauvegarde et le déroulement des travaux.

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

Le coordonnateur de plan de sauvegarde :

Un coordonnateur est désigné par arrêté Préfectoral.

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

Pour ce faire, il réunit les parties selon les besoins ; c'est à sa demande que la commission de plan de sauvegarde peut se réunir afin de statuer sur une réactualisation des objectifs et des actions à mettre en œuvre. Il peut ainsi demander la mise en place d'un avenant à la convention de plan de sauvegarde afin de modifier les missions et/ou engagements de chacun des acteurs, y compris celle du prestataire du suivi-animation du plan de sauvegarde. Le coordonnateur met en place dès le début le calendrier du comité technique.

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

Il est rappelé que le coordonnateur établit des rapports de sa mission au Préfet et à la commission de plan de sauvegarde. Ces rapports, qui correspondent le plus souvent aux présentations et bilans préétablis en amont, peuvent être aussi des courriers d'alerte du non-respect des engagements d'un des partenaires de l'opération.

Les membres des instances de gestion des copropriétés peuvent solliciter le coordonnateur du plan de sauvegarde en cas de problématiques internes (sécurité par exemple) ou avec l'équipe de suivi-animation.

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

7.2. Suivi-animation de l'opération

7.2.1. Équipe de suivi-animation

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE – COPROPRIETE BÂTIMENT D

Le suivi animation de ce PDS sera réalisé par des équipes extérieures qui assureront l'ensemble des missions décrites dans la présente convention visant à réinscrire la copropriété dans un schéma de de fonctionnement pérenne.

7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation

Le travail d'animation est un facteur essentiel pour la réussite de l'opération. L'implication et la présence active et continue du prestataire constituent un critère déterminant. Le travail relationnel et de proximité vis-à-vis des instances de la copropriété et des copropriétaires sera décisif pour obtenir les votes en assemblée générale selon des règles de majorité différentes en fonction de la nature des travaux. L'intervention de l'opérateur est attendue tant au niveau de l'animation du partenariat institutionnel que de l'animation des acteurs des copropriétés.

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

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

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

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

7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle

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

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

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

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

7.3. Évaluation et suivi des actions engagées

7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs

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

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

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

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE – COPROPRIETE BÂTIMENT D

7.3.2. Bilans et évaluation finale

Bilans annuels

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

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

Bilan intermédiaire au bout de 3 ans :

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

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

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

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

Bilan final et évaluation du plan de sauvegarde :

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

Ce rapport devra notamment :

- Rappeler les objectifs qualitatifs et exposer les moyens mis en œuvre pour les atteindre ainsi que présenter les résultats obtenus au regard des objectifs.
- Analyser les difficultés rencontrées (techniques, financières, administratives, sociales) lors de l'animation sur ses différentes phases, lors de la sensibilisation des propriétaires (et locataires) et des acteurs de l'habitat. Lors de la coordination du projet et des acteurs (problèmes techniques, déroulement des chantiers, relations entre les maîtres d'ouvrage, les maîtres d'œuvre et les entreprises, maîtrise des coûts) et préciser la mise en place de dispositifs spécifiques ou innovants.
- Recenser les solutions mises en œuvre.

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE – COPROPRIETE BÂTIMENT D

- Lorsque l'opération le permet, fournir un récapitulatif ou des fiches des opérations financées avec la nature et le montant prévisionnel des travaux effectués et le détail des subventions et aides perçues.
- Synthétiser l'impact du dispositif sur le secteur de l'habitat, sur les activités économiques et la vie sociale.

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

En cas de souhait de proroger un plan de sauvegarde, il est rappelé qu'une évaluation est attendue au plus tard lors de la cinquième année du plan de sauvegarde. A défaut, le plan de sauvegarde ne pourra être prolongé avec les aides de l'Anah.

Article 8. Communication

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

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

Modalités de communication ANAH

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

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

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

Dans le cadre des plans de sauvegarde pour les opérations importantes de travaux, les éventuels supports d'information de chantier (autocollants, bâches, panneaux ...) comporteront la mention « travaux réalisés avec l'aide de l'Anah ». Le syndicat de copropriétaire a l'obligation d'afficher sur le panneau du chantier le logo de l'Anah ainsi que les financements accordés par l'Anah.

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

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

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE – COPROPRIETE BÂTIMENT D

Par ailleurs, dans le cadre de sa mission d'information et de communication, l'Anah peut être amenée à solliciter l'opérateur en vue de réaliser des reportages journalistiques, photographiques ou filmographiques destinés à nourrir ses publications et sites internet. L'opérateur apportera son concours à ces réalisations pour la mise en valeur du programme.

En complément, si les signataires de la convention réalisent eux-mêmes des supports de communication relatifs au plan de sauvegarde, ils s'engagent à les faire connaître à la direction de la communication de l'Anah et les mettre à sa disposition libre de droits.

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

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

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

9.1 Durée de la convention

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

9.2 Révision et/ou résiliation de la convention

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

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

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

Article 10. Transmission de la convention

La convention de programme signée et ses annexes sont transmises aux différents signataires, ainsi qu'au délégué de l'agence dans la région et à l'Anah centrale en version PDF.

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

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE – COPROPRIETE BÂTIMENT D

Fait en 6 exemplaires à Marseille,

Pour l'État,

SIGNÉ

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

SIGNÉ

Pour la Ville de Marseille,

SIGNÉ

Pour l'Anah,

SIGNÉ

Pour le Conseil Départemental des Bouches du Rhône,

SIGNÉ

Pour la Banque des territoires

SIGNÉ

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE – COPROPRIETE BÂTIMENT D

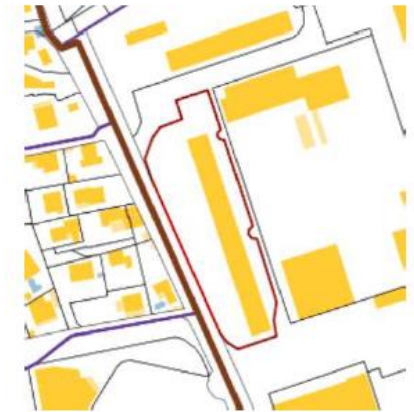
Annexes :

- Annexe 1. Périmètre de l'opération
- Annexe 2. Coût et financement du programme de travaux
- Annexe 3. Coût et financement de l'ingénierie
- Annexe 4. Récapitulatif coût et financement
- Annexe 5. Indicateurs proposés

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE – COPROPRIETE BÂTIMENT D

Annexe 1. Périmètre de l'opération

Plan de Sauvegarde Parc Kallisté – Bâtiment D
Plan du périmètre



PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE – COPROPRIETE BÂTIMENT D

Annexe 2. Coût et financement du programme de travaux

Montant prévisionnel des travaux

HT	TTC
530 673 €	583 740 €

Montant prévisionnel des honoraires

HT	TTC	(estimation à 1,2% du montant HT des travaux)
6 368 €	7 642 €	

Domage ouvrage 14 593,50 € (estimation à 2,5% du
montant TTC des travaux)

Total de l'opération

HT	TTC
551 634 €	605 975 €

Plan de financement estimatif

Anah	AMP	VDM	Copro	Reste-à-charge médiante par logement
371 471 €	63 681 €	47 761 €	123 063 €	1 663 €
Total des subventions				
482 912 €				
80%				

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE – COPROPRIETE BÂTIMENT D

Annexe 3. Coût et financement de l'ingénierie

maitre d'ouvrage	type d'intervention	montant HT	montant TTC	Banque des Territoires	Anah	AMP	VDM	CD	Copro
Aix Marseille provence Métropole	Assistance au redressement des copropriétés, ingénierie sociale et GUP et coordonnateur PDS (Montant pour les 5 PDS)	1 500 000 €	1 800 000 €	150 000 €	750 000 €	832 500 €	67 500 €	0 €	0 €
syndicat des copropriétaires	Aide au redressement pour la copropriété D		80 500 €		80 500 €				
TOTAL ingenierie		1 500 000 €	1 880 500 €	150 000 €	830 500 €	832 500 €	67 500 €	0 €	0 €

Modalités de calcul des financements ingenierie	Banque des Territoires	Anah	AMP	VDM	CD	Copro
Financement des missions assistance au redressement des copropriétés, ingénierie sociale et GUP :	30 000€/an	50% du HT	Reste à charge	13 500€/an	0%	0%
Financement de l'aide au redressement :	0%	5000€/bât + 150€/logt	0%	0%	0%	0%

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE – COPROPRIETE BÂTIMENT D

Annexe 4. Récapitulatif coût et financement

		Maitre d'ouvrage/Pilote	Montant HT	Montant TTC	Banque des Territoires	Anah	AMP	VDM	Copro	Reste-à-charge médian par logement
TRAVAUX	Travaux d'amélioration parties communes - Copropriété D	Copropriété	551 634 €	605 975 €		371 471 €	63 681 €	47 761 €	123 063 €	1 663 €
INGENIERIE	Aide au redressement - Copropriété D	Copropriété	80 500 €	80 500 €		80 500 €				
	Total coût et financement propre au Bâtiment D		632 134 €	686 475 €	- €	451 971 €	63 681 €	47 761 €	123 063 €	

INGENIERIE		Maitre d'ouvrage/Pilote	Montant HT	Montant TTC	Banque des Territoires	Anah	AMP	VDM	Copro
commune aux 5 PDS pour 5 ans	Assistance au redressement des copropriétés, ingenierie sociale et GUP et coordonnateur PDS	AMP	1 500 000	1 800 000	150 000	750 000	832 500	67 500	

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE – COPROPRIETE BÂTIMENT D

Annexe 5. Indicateurs proposés

A consolider avec le coordonnateur et le maître d'ouvrage

>Volet Juridique

Indicateur	Source	Périodicité
Nombre de lots propriété de la société d'attribution	Feuille de présence	Annuel
Taux de participation en AG	Feuille de présence – PV AG	Annuel
% de tantièmes présents ou représentés par statut d'occupation	Feuille de présence	Annuel
Nombre de résolutions à l'ordre du jour	Feuille de présence	Annuel
Nombre de résolutions adoptées	Feuille de présence	Annuel
Nombre de résolutions rejetées	Feuille de présence	Annuel

>Volet Portage de lots

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

>Fonctionnement et appui aux instances de gestion et aux copropriétaires

Indicateur	Source	Périodicité
Ancienneté du gestionnaire	PV d'AG	Annuel
Remobiliser les copropriétaires		
Taux de tantièmes détenus par des PO	Feuille de présence	Annuel
Taux de tantièmes détenus par des mono-proprétaires occupants	Feuille de présence	Annuel
Taux de tantièmes détenus par des multi-proprétaires à la fois occupants et bailleurs	Feuille de présence	Annuel
Taux de tantièmes détenus par des mono-proprétaires bailleurs	Feuille de présence	Annuel
Taux de tantièmes détenus par des multipropriétaires bailleurs	Feuille de présence	Annuel
Taux de participation en AG	Feuille de présence – PV AG	Annuel
% de tantièmes présents ou représentants par statut d'occupation	Feuille de présence	Annuel
Nombre de résolutions à l'ordre du jour	Feuille de présence	Annuel
Nombre de résolutions adoptées	Feuille de présence	Annuel
Nombre de résolutions rejetées	Feuille de présence	Annuel
Nombre de résolutions reportées	Feuille de présence	Annuel
Favoriser l'implication du Conseil Syndical		
Nombre de membres du CS	PV d'AG	Annuel
Représentativité du CS en termes de bâtiments et de profils (nouveaux ?)	PV d'AG + qualitatif	Annuel
Taux de renouvellement de l'équipe du CS	PV d'AG	Annuel
Fréquence de réunions du conseil syndical	Compte-rendu du CS	Annuel

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE – COPROPRIETE BÂTIMENT D

Redressement de la situation financière de la copropriété

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

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

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE – COPROPRIETE BÂTIMENT D

Volet Social

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

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

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

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE – COPROPRIETE BÂTIMENT D

>Volet Technique

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

Travaux en parties communes, : travaux urgents		
Indicateur	Source	Périodicité
Suivi des travaux		
Avancement du programme de travaux (dates de chacune des étapes)	Compte-rendu des ateliers, rapports du maître d'œuvre	Trimestriel
Retard pris sur chaque phase de chantier (en nombre de mois)	Compte-rendu des réunions de chantier	Trimestriel
Nombre de réunions de l'Atelier Travaux du Conseil Syndical, nombre de participants	Compte-rendu des ateliers	Trimestriel
Nombre de réunions de chantier	Compte-rendu des réunions de chantier	Trimestriel
Gain de performance énergétique global	Compte-rendu du maître d'œuvre	Fin des travaux
Différences avec le programme de travaux initial prévu dans la convention	Convention de plan de sauvegarde	Fin des travaux
Présence d'humidité dans les logements du dernier étage	Visites des appartements	Période suivant les travaux
Utilisation effective des caves	Visite des caves et entretiens qualitatifs avec les habitants	Période suivant les travaux
Financement des travaux		
Dossiers de demande de subvention déposés et date des étapes du dossier	Documents de suivi (notifications...) – tableau de suivi	Annuel
Coût moyen du reste à charge par type de logement	Plan de financement – tableau de suivi	Annuel
Avances de subventions sollicitées auprès de l'organisme de préfinancement	Tableau de suivi des demandes de préfinancement	Annuel

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE – COPROPRIETE BÂTIMENT D

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

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

>Volet Urbain et immobilier

Inscription de la copropriété dans une dynamique collective		
Indicateur	Source	Périodicité
Cadre de vie		
Nombre d'intervention trimestrielles de débouchage dans les canalisations	Comptes de la copropriété – annexes comptables	Annuel
Indicateurs de positionnement sur le marché du logement et turn-over		
Prix de vente au m ²	DIA	Semestriel
Nombre de ventes	DIA	Semestriel
Prix de location au m ²	Veille des mises en location	Semestriel

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

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE – COPROPRIETE BÂTIMENT D

> Indicateurs de gouvernance du dispositif

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

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE – COPROPRIETE BÂTIMENT D

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

Direction Departementale des Territoires et de
la Mer 13

13-2023-03-28-00011

Arrêté portant approbation du plan de
sauvegarde de la copropriété « Parc KALLISTE
bâtiment F » située chemin des Bourrely 13 015
Marseille

Arrêté
Portant approbation du plan de sauvegarde de la copropriété
« Parc KALLISTE bâtiment F »
Située chemin des Bourrely 13 015 Marseille

Le Préfet de la région Provence,
Alpes, Côte d'Azur,
Préfet de la zone de défense et de sécurité Sud
Préfet des Bouches-du-Rhône

VU le Code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L 321-1 et suivants, L 615-1 à L 615-5 et R 615-1 à R 615-5 ;

VU la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains ;

VU la loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national sur le logement ;

VU la loi n°2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine ;

VU le décret n°2004-374 du 29 avril 2004 relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et départements ;

VU la validation de la convention en commission plan de sauvegarde du 22 mars 2022 ;

VU la convention de plan de sauvegarde annexée au présent arrêté ;

ARRÊTE

Article premier : Le plan de sauvegarde de la copropriété du Parc Kallisté bâtiment F, située chemin des Bourrely à Marseille (13 015) , dont la convention figure en annexe du présent arrêté, est approuvé.

Article 2 : La durée du plan de sauvegarde est fixée à cinq ans à compter de la date de signature du présent arrêté. Le plan de sauvegarde pourra être prorogé par décision expresse du Préfet des Bouches du Rhône. En tant que de besoin, le plan pourra être modifié ou complété par avenant.

Article 3 : La commission de suivi du plan de sauvegarde, présidée par le préfet des Bouches-du-Rhône ou son représentant, est composée des membres suivants:

- Monsieur le Préfet, président, ou son représentant ;
- Madame La Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence ou son représentant ;
- Monsieur le Maire de Marseille ou son représentant ;
- Monsieur le Président du Conseil départemental ou son représentant ;
- Monsieur le Président du Conseil régional ou son représentant ;
- Monsieur le Délégué territorial de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine ou son représentant ;

- Monsieur le Directeur général de la Caisse d'Allocations familiales des Bouches-du-Rhône ou son représentant ;
- Le(a) Président(e) du conseil syndical ou son représentant(e) ;
- Le syndic du bâtiment F ;
- Un(e) représentant(e) des habitants ;
- Monsieur le Directeur départemental des territoires et de la mer ou son représentant.

En fonction de l'ordre du jour, des organismes publics et des personnes qualifiées pourront être invités à participer aux travaux de la commission.

Article 4: Madame Cécile BARNASSON pour la SAS COPRO+ située 30B rue Vaubecour Lyon (69 002) est nommée coordonnateur du plan de sauvegarde, tel que défini à l'article R 615-4 du Code de la construction et de l'habitation. Elle est chargée de s'assurer de la mise en œuvre des engagements pris par la commission du plan de sauvegarde et de veiller à la qualité des actions de communication et de concertation. Elle établit un rapport annuel de sa mission au préfet.

Article 5: Le Préfet délégué pour l'égalité des chances, le Secrétaire Général de la Préfecture des Bouches-du-Rhône, et le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer des Bouches-du-Rhône sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au Recueil des Actes Administratifs de la Préfecture des Bouches-du-Rhône.

Marseille, le 28 mars 2023

Le Préfet

signé

Christophe MIRMAND

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE – COPROPRIETE BÂTIMENT F



VILLE DE
MARSEILLE



Marseille Provence métropole

- Convention de plan de sauvegarde -

Nom de l'opération :

Plan de sauvegarde de la copropriété Kallisté Bât. F

Adresse de la copropriété :

Chemin des Bourrely 13015 Marseille

Immatriculée au registre national des copropriétés sous le numéro : AC3650561

Période et n° de l'opération :

N° de la convention

Date de la signature de la convention :

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE – COPROPRIETE BÂTIMENT F

La présente convention est établie entre :

L'État, représenté par Monsieur Christophe MIRMAND, Préfet des Bouches du Rhône ;

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

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

L'Agence nationale de l'habitat, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représenté par Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole, délégataire des aides à la pierre, agissant dans le cadre des articles R. 321-1 et suivants du code de la construction de l'habitation et dénommée ci-après « Anah » ;

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

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

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE – COPROPRIETE BÂTIMENT F

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

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

Vu l'arrêté du Préfet portant création de la commission chargée de l'élaboration de plans de sauvegarde sur l'ensemble immobilier du Parc kalliste en date du 24/10/2014,

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

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

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

Vu le compte rendu de la commission des plans de sauvegarde du 22 mars 2022,

Il a été exposé ce qui suit :

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE – COPROPRIETE BÂTIMENT F

Table des matières :

Préambule	6
Article 1. Objet de la convention et périmètre d'application.	10
1.1 Dénomination de l'opération.....	10
1.2 Périmètre et champs d'intervention.....	10
1.3 Nature, état et instances de la copropriété.....	10
Article 2. Enjeux	12
Article 3. Description du dispositif et objectifs de l'opération.....	13
3.1 Volet juridique et foncier.....	13
3.1.1 Volet juridique	13
3.1.2 Volet foncier portage de lots	13
3.2 Volet Fonctionnement et appui aux instances de gestion et aux copropriétaires	14
3.2.1 Redressement du fonctionnement et de la gestion des instances de la copropriété	14
3.2.2 Redressement financier de la copropriété	16
3.2.2.1 Résorption des impayés des charges des copropriétaires	16
3.2.2.2 L'apurement des dettes et la maîtrise des charges.....	18
3.3 Volet social.....	19
3.3.1 Accompagnement social des occupants	19
3.3.2 Accompagnement des bailleurs	20
3.3.3 L'ancrage dans la dynamique partenariale et collective du quartier	20
3.4 Volet technique	21
3.4.1 Les actions préalables à l'engagement des travaux en parties communes	21
3.4.2 Programme de travaux en parties communes des immeubles	22
3.4.2.1 La réalisation des travaux.....	23
3.4.2.2 Récapitulatif des estimations des travaux en parties communes	23
3.4.3 Travaux en parties privatives	24
3.5. Volet énergie et précarité énergétique	24
3.6. Volet Urbain et immobilier : Inscrire la copropriété dans un projet urbain.....	24
3.6.1 Le projet de rénovation urbaine de quartier	24
3.6.2 Gestion urbaine de proximité.....	25
Article 4. Objectifs quantitatifs de réhabilitation.....	26
Article 5. Financement de l'opération et engagements complémentaires.....	26
5.1 Financement de l'Anah.....	26
5.2. Financement de la Métropole Aix-Marseille-Provence.....	27
5.3 Financement par la Ville de Marseille	28
5.4 Financement du Conseil Départemental.....	28

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE – COPROPRIETE BÂTIMENT F

5.5 Financement de la Banque des Territoires	28
Article 6. Autres engagements des partenaires du plan de sauvegarde.....	28
Article 7. Pilotage et évaluation	30
7.1 Conduite de l'opération et pilotage de l'opération.....	30
7.1.1. Pilotage du Préfet.....	30
7.1.2 Mission de la Métropole Aix Marseille Provence maître d'ouvrage	30
7.1.3. Instances de pilotage	30
7.2. Suivi-animation de l'opération.....	31
7.2.1. Équipe de suivi-animation	31
7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation	31
7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle	32
7.3. Évaluation et suivi des actions engagées	32
7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs.....	32
7.3.2. Bilans et évaluation finale.....	32
Article 8. Communication.....	34
Article 9. Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation	35
9.1 Durée de la convention.....	35
9.2 Révision et/ou résiliation de la convention	35
Article 10. Transmission de la convention	35
Annexes :	37
Annexe 1. Périmètre de l'opération	38
Annexe 2. Coût et financement du programme de travaux.....	39
Annexe 3. Coût et financement de l'ingénierie.....	40
Annexe 4. Récapitulatif coût et financement	41
Annexe 5. Indicateurs proposés	42
Lexique :	48

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE – COPROPRIETE BÂTIMENT F

Préambule

L'ensemble immobilier «Parc Kallisté» s'inscrit dans le quartier de Notre-Dame-Limite, localisé en limite nord de Marseille, limitrophe aux communes des Pennes Mirabeau et de Septèmes-les-Vallons et adossé aux contreforts du massif de l'Etoile.

Le Parc Kalliste a été construit entre 1962 et 1964 grâce à des fonds issus de sociétés indochinoises de production de bois.

L'ensemble immobilier est composé à l'origine de 9 immeubles de 4 à 17 étages regroupant 753 logements ; Il s'agissait d'un programme immobilier privé destiné à de la location. Au milieu des années 1970, la résidence connaît un changement de statut et devient une copropriété, gérée par un syndic unique.

Rapidement des difficultés de gestion vont apparaître. L'ensemble immobilier connaît de réelles difficultés dues non seulement à une mauvaise conception du règlement de copropriété, mais surtout au cumul des handicaps caractéristiques des quartiers en grande difficulté : dégradation du cadre de vie faute de moyens d'actions pour assurer l'entretien courant, accueil d'une fraction croissante de ménages très démunis, avec notamment parmi eux un nombre croissant de ménages primo-arrivants et par ailleurs une forte diminution du nombre de propriétaires occupants.

Face à ces difficultés chroniques, les copropriétaires du Parc Kallisté ont sollicité dès 1994 l'intervention de la collectivité publique pour une participation financière à des travaux de réhabilitation et une assistance pour des problèmes divers dont une dette importante vis-à-vis de la société des eaux de Marseille.

La procédure « de plan de sauvegarde » instaurée par loi du 13 décembre 1996 est ensuite devenue le cadre légal d'intervention des pouvoirs publics sur cette copropriété privée.

Le premier plan de sauvegarde a été approuvé par arrêté préfectoral du 22 décembre 2000 et prorogé pour une durée de trois ans à compter du 22 décembre 2002. L'objectif était de contribuer au redressement technique, de gestion et social de l'ensemble immobilier.

Ce plan de sauvegarde 2000/2005 a permis :

- la scission en 9 copropriétés distinctes et la création d'une union des syndicats,
- la réalisation d'importants travaux sur les parties communes via une opération d'amélioration de l'habitat,
- l'instauration d'un droit de préemption urbain renforcé,
- la mise en place d'un opérateur immobilier et l'acquisition amiable de logements.

Ces interventions publiques n'ont toutefois pas permis un redressement durable de l'ensemble du site. La viabilité de certaines copropriétés, notamment B et H, qui cumulaient désordres techniques, difficultés financières et de gestion, semblait dès lors compromise.

Par conséquent, parallèlement au Plan de Sauvegarde, les partenaires publics décidaient de s'engager dans la définition d'un projet de rénovation urbaine portant sur ce site tant la situation d'endettement et de dégradation du bâti de certaines copropriétés ainsi que les conditions sociales et de vie de leurs occupants paraissaient alors particulièrement alarmantes, voire rédhibitoires pour certains bâtiments.

Entre 2008 et juin 2010, une étude développant les volets urbain et juridique ont été réalisées, constituant ainsi la base du projet de renouvellement urbain du Parc Kallisté.

Une convention partenariale a ainsi été signée entre l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU) et l'ensemble des partenaires publics le 10 octobre 2011. Ce projet prévoyait notamment la démolition des 245 logements des bâtiments B et H et la rénovation des équipements publics existants. La mise en œuvre de ce projet urbain se réalise pour partie dans le cadre d'une concession d'aménagement confiée en 2012 à Marseille Habitat qui est en charge notamment d'acquérir, de reloger et de démolir les bâtiments visés.

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE – COPROPRIETE BÂTIMENT F

En parallèle de ce projet urbain, et pour conforter les copropriétés en capacité de rester sous ce statut privé, les partenaires publics ont travaillé sur le processus de mise en œuvre de 7 plans de sauvegarde sur les copropriétés A, C, D, E, F, I et G. C'est ainsi qu'une commission chargée d'élaborer et d'approuver le programme d'actions des 7 PDS sur les bâtiments A, C, D, E, F, I et G a été créée le 24 octobre 2014. Une mise à l'élaboration effective des plans de sauvegarde a été lancée en 2016 sur ces copropriétés.

A l'issue des diagnostics préalables, seules 5 copropriétés parmi les 7 envisagées apparaissent en capacité de rester sous le statut de la copropriété privée : Il s'agit des copropriétés A, C, D, F et I pour lesquelles la mise en œuvre de plans de sauvegarde semble opportune.

Les deux autres copropriétés, E et G, au regard de leurs lourdes difficultés (démobilisation des propriétaires, impayés et dettes, dégradation, insécurité) ne sont pas en mesure d'engager un redressement et nécessitent un traitement particulier. C'est ainsi que dans le cadre du nouveau projet de renouvellement urbain, l'objectif d'acquisition publique est étendu à ces deux bâtiments.

La chronologie ci-dessous rappelle les principales étapes de la vie de l'ensemble et des interventions publiques dont il a fait l'objet :

1962 – Publication du règlement de copropriété aux hypothèques le 27 février.

1964 - Construction de neuf immeubles d'habitation à usage locatif. Le vendeur du terrain, propriétaire de la bastide restée au centre de l'opération, s'était vu promettre la construction d'immeubles de 2 étages. L'ensemble compte en définitive 753 logements répartis en 9 immeubles de 4 à 17 étages.

1972 - Mise en vente : confronté à de graves difficultés de gestion, le promoteur procède à la vente par lots des logements. L'ensemble est organisé en un syndicat unique de copropriétaires. L'école publique construite au centre du quartier reste enclavée dans les emprises privées.

1985 – Création des syndicats secondaires (modification du règlement de copropriété).

1985 / 1986 – Mise en liquidation judiciaire du syndicat du syndicat principal.

1988 - procédure de redressement.

1994 – Un syndic général est mis en place.

1995 – Manifestation des copropriétaires à l'Hôtel de Ville.

1996 – Un audit juridique et financier réalisé par Deloitte & Touche, est financé par la ville, l'état et la région.

29/04/1998 – Convention partenariale pour la revalorisation de la copropriété du Parc Kallisté, signée par le maire de Marseille et le syndic représentant les copropriétaires.

7/02/1999 - Arrêté préfectoral portant création de la commission d'élaboration du plan de sauvegarde.

14/09/1999 – Mise sous administration provisoire du syndicat principal.

22/12/2000 – Arrêté de notification du premier plan de sauvegarde.

07/10/2005 - Scission de la copropriété : par ordonnance du président du TGI de Marseille, chaque immeuble devient une copropriété à part entière, sur une emprise foncière délimitée. Seules les voies entourant l'école sont attribuées au domaine public de la CUMPM.

21/11/2007 arrêté d'élaboration de plans de sauvegarde sur 6 immeubles (A, C, D, E, F, I) non suivi de mise en œuvre.

2008/2010 une étude développant les volets urbain et juridique a été réalisée par Marc Petit, architecte urbaniste et Maître Berthelot, avocat. A noter également que deux études ont été lancées par le GIP MRU et l'ANRU, Bresson et Laforgue.

23/12/2010 validation du programme de renouvellement urbain «Parc Kallisté» par l'ANRU.

06/07/2012 signature d'une concession d'aménagement avec Marseille Habitat pour une durée de 7 ans à en vue de l'acquisition/relogement/ démolition des bâtiments B et H.

2013 l'ensemble des partenaires mobilisés dans le cadre du PRU ont travaillé sur le processus de mise en œuvre de 7 PDS sur les bâtiments A, C, D, E, F, I et G. – signature d'une charte de gestion urbaine de proximité.

4/11/2013 publication d'une notice monographique « patrimoine du XXème siècle » de la DRAC sur le parc

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE – COPROPRIETE BÂTIMENT F

Kallisté (n° 1554, citée en introduction).

24/10/2014 : arrêté préfectoral créant une commission d'élaboration de plans de sauvegarde pour les bâtiments A,C,D,E,F,G,et I.

24/04/2015, le président du TGI de Marseille rend une ordonnance constatant la carence du syndicat des copropriétaires du bâtiment B.

19/05/2016 lancement de l'étude action pour l'élaboration des plans de sauvegarde.

16/09/2016 lancement de l'étude urbaine sur le parc Kallisté.

23/02/2018 le diagnostic des copropriétés, le diagnostic commercial, l'étude urbaine et les travaux des sous-commissions ont conduit à distinguer, en regard de l'évolution distincte des copropriétés, deux types d'options opérationnelles pour les immeubles du parc Kallisté non traités dans le cadre de la concession en cours, limitée au recyclage des seuls bâtiments B et H :

- Le recyclage foncier des bâtiments E et G
- Le plan de sauvegarde, nécessaire pour les immeubles A, C, D, F et I

Mars/ avril 2019 extension de la concession pour l'acquisition/recyclage des bâtiments E et G

Été 2019 Démolition du bâtiment B

Avril 2021 Démolition du bâtiment H

Février 2022 présentation à l'ANRU du nouveau projet de renouvellement urbain à l'échelle de Kallisté/Solidarité.

Une convention de plan de sauvegarde distincte est développée pour chacune des cinq copropriétés, mais des moyens transversaux seront mis en œuvre pour accompagner la réalisation de l'ensemble des plans de sauvegarde.

Les moyens nécessaires en termes de portage, de relogement, de suivi-animation, de communication et d'évaluation seront donc considérés à l'échelle globale des cinq plans de sauvegarde, regroupés dans le cadre d'un dispositif opérationnel unique et coordonné.

Chaque convention sera présentée à l'assemblée générale de la copropriété concernée, conformément aux dispositions de l'article 615-1-III du code de la construction et de l'habitation.

Le dispositif des plans de sauvegarde

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

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

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

Ces Plans de Sauvegarde sur les copropriétés du parc Kallisté à Marseille ont pour objectif principal de maintenir de façon durable les immeubles restants viables sous le statut de la copropriété.

Ils s'inscrivent dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain qui vise une transformation profonde du quartier et son désenclavement, la reconstruction d'équipements publics (groupes scolaires, centre social), le développement à terme d'une nouvelle offre de logements et d'une nouvelle offre commerciale ou de

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE – COPROPRIETE BÂTIMENT F

services et sont l'un des trois outils opérationnels que se sont donnés les partenaires publics pour transformer durablement ce quartier et agir durablement sur les processus de vulnérabilité à l'œuvre sur ce territoire.

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

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE – COPROPRIETE BÂTIMENT F

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

1.1 Dénomination de l'opération

L'État, la Métropole Aix-Marseille-Provence, la Ville de Marseille, l'Anah, le conseil départemental des Bouches-du-Rhône décident de mettre en place un plan de sauvegarde pour la copropriété :

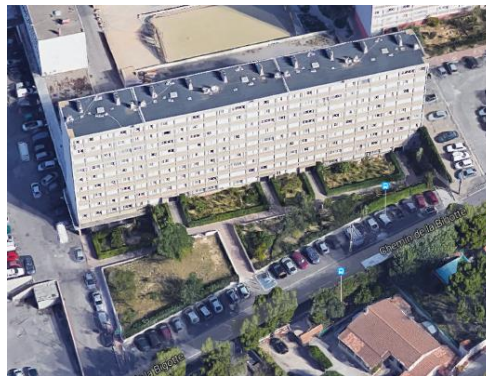
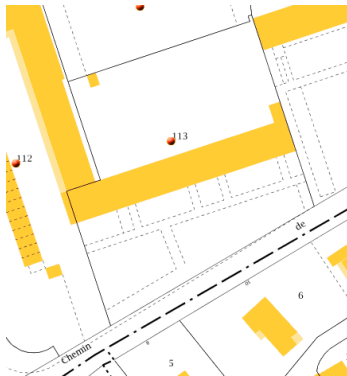
Kallisté Bâtiment F
Chemin de la Bigotte/Chemin des Bourrely
13015 Marseille

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

1.2 Périmètre et champs d'intervention

La présente convention s'applique à la copropriété F du parc Kalliste, située chemin de la Bigotte dans le 15^{ème} arrondissement de Marseille. Elle est cadastrée dans le 15^{ème} arrondissement, quartier Notre Dame Limite section C parcelle n°113. La surface de la parcelle est de 4683 m².

Ce bâtiment situé en bordure du chemin de la Bigotte se compose de 90 logements au total, ainsi que des caves et des espaces verts.



1.3 Nature, état et instances de la copropriété

Synthèse du diagnostic de la copropriété (issu du diagnostic initial)

- Une copropriété plus résidentielle et bénéficiant d'espaces verts sur l'avant de l'immeuble,
- une répartition équilibrée entre les bailleurs et les occupants,
- Des habitants investis mais confrontés à des problèmes d'insécurité croissants,
- Une situation financière critique mais surmontable avec des efforts et notamment un meilleur recouvrement des impayés de charges,
- Une population importante de personnes seules et de couples sans enfants dans cet immeuble,
- des locataires aux revenus modestes.

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE – COPROPRIETE BÂTIMENT F

Lors des enquêtes ont été rencontrés 22 ménages (17 propriétaires occupants et 5 locataires), soit 24 % des occupants de l'immeuble. Ainsi près de 45 % des propriétaires occupants ont pu être rencontrés.

Situation actuelle de la copropriété (2021)

Budget 2021 : 154 000€
Dettes Fournisseurs : 45 907€
Dettes copropriétaires : 70 067€
3 copropriétaires ont un solde débiteur supérieur à 10 000€.

Conseil syndical : 7 membres

Gestion par un syndic professionnel : Foncia

Synthèse de la propriété et de l'occupation

La copropriété est composée de 181 lots, dont 90 lots d'habitation.

Nombre de propriétaires occupants : 41

Nombre de logements appartenant à Marseille Habitat : 12

Synthèse de l'état technique de la copropriété

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

Le précédent plan de sauvegarde a permis la réalisation de travaux de conservation du bâti et d'amélioration de la sécurité.

Travaux réalisés :

Plan de sauvegarde précédent (travaux achevés en 2010)

- Ravalement des façades
- Remplacement des menuiseries extérieures et de leurs occultations
- Mise aux normes ascenseurs (remplacement à neuf)
- Étanchéité terrasses

Interventions ponctuelles

Année	Travaux	Montant
2012	Réfection platines interphones	8 961 €
2013	Fermeture extérieure Bat. F23	7 124 €
2015	Ventouses portes d'entrée F24 à F27 (vote sept. 2015)	6 280 €
2016	Audit énergétique (vote avril 2016)	5 491 €

État général des parties communes (diagnostic novembre 2016)

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE – COPROPRIETE BÂTIMENT F

Élément	Type	Isolation	État	Observation
Structure	Béton armé		Bon	pas de désordres structurels
Toiture	Terrasses	non	Bon	Refait en 2010
Façades	Béton armé	non	Bon	Ravalement 2010
Menuiseries extérieures	PVC	oui	Bon	Double vitrage (2010)/ absence de ventilation
Portes halls	Acier	non	Moyen	verre armé parfois cassé
Contrôle d'accès			Moyen	interphone HS
Ascenseurs	3 personnes		Bon	ascenseurs neufs
Escaliers	Granito		Bon	
Désenfumage	« Skydome »		Bon	renové 2010
Éclairage de secours			Bon	renové 2010
Colonnes sèches	Acier		Bon	contrat de maintenance
Colonnes gaz	plomb		Bon	Ventilées
Colonnes électricité			Bon	Présence de prise de terre; état d'origine
Colonnes alimentation eau	Acier			Pas de fuites signalées
Colonnes EU/EV	Fonte		Moyen	Remplacement de quelques tronçons

L'essentiel des travaux relatifs à la sécurité et à la conservation de l'immeuble ont été réalisés il y a moins de 10 ans.

Le vandalisme est la cause principale des frais de maintenance sur les installations électriques, les équipements de sécurité, les ascenseurs et les revêtements muraux des parties communes.

L'obsolescence des colonnes de chute en fonte entraîne des réparations récurrentes.

Article 2. Enjeux

Au regard des résultats du diagnostic, les enjeux du plan de sauvegarde sur la copropriété bâtiment F du Parc Kallisté sont les suivants :

- > **Améliorer la gouvernance de la copropriété** : remobiliser les copropriétaires dans la vie de leur copropriété ;
- > **Redresser la situation financière de la copropriété** en diminuant le taux d'impayés et les dettes fournisseurs, notamment par la mise en œuvre du portage de certains lots ;
- > **Accompagner la copropriété dans l'élaboration d'un plan de patrimoine** ;
- > Améliorer le suivi des impayés et du recouvrement et anticiper les difficultés pour **prévenir de nouveaux impayés** ;

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE – COPROPRIETE BÂTIMENT F

- > **Prendre en compte la situation économique fragile des occupants** : prévenir l'augmentation des charges de copropriété, aider à l'optimisation du budget, sensibiliser aux économies d'énergie...
- > **Soutenir les occupants dans leurs besoins de travaux en parties privatives** : accompagner propriétaires comme locataires dans leurs démarches ;
- > **Améliorer le cadre de vie** en sensibilisant à un usage respectueux des parties communes et des espaces extérieurs.

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

- Le redressement durable de la situation financière de la copropriété ;
- La remobilisation des copropriétaires dans la vie de leur copropriété ;
- L'amélioration globale des bâtiments ;

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

3.1 Volet juridique et foncier

3.1.1 Volet juridique

a) Descriptif du volet

Le volet juridique a pour objectif de sécuriser les décisions d'assemblées générales.

Encadrement et vérification des décisions prises en assemblée générale ordinaire :

En s'appuyant sur l'implication du conseil syndical, une réunion préalable à l'envoi des convocations aux assemblées générales sera organisée. L'objectif de cette réunion sera de contrôler l'ordre du jour, les annexes comptables et vérifier qu'aucun point important ne soit laissé de côté. A cette occasion, le conseil syndical sera sensibilisé sur les majorités à obtenir pour chaque vote.

L'équipe de suivi-animation sera également présente aux assemblées générales afin de vérifier la feuille de présence et l'application des majorités adéquates à chaque résolution.

b) Objectifs et indicateurs

Les objectifs de ce volet sont les suivants :

- Impliquer le conseil syndical dans le contrôle de la mission du syndic ;
- Sécurité juridique de la prise de décisions en assemblée générale.

Les indicateurs permettant de mesurer l'avancée vers les objectifs sont indiqués en annexe.

3.1.2 Volet foncier portage de lots

a) Descriptif du volet

Le portage ciblé de lots d'habitation en copropriété est un outil d'intervention qui participe au redressement des copropriétés en difficulté. Initié dans le cadre d'une stratégie d'intervention publique, il consiste en l'acquisition, par un opérateur missionné ou par une collectivité publique, d'un nombre limité de lots dans une copropriété en vue de l'amélioration de participer au redressement de la copropriété.

Le volume prévisionnel de lots susceptibles d'être acquis par la puissance publique à l'échelle des 5 copropriétés objet de plans de sauvegarde est d'environ 65 logements dont 40 logements sur les bâtiments A et I présentant les plus grandes difficultés.

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE – COPROPRIETE BÂTIMENT F

Cette intervention sera menée en corrélation avec les préconisations du suivi des plans de sauvegarde et les interventions menées en parallèle.

Le portage de lots massif de 40 logements sur les bâtiments A et I aura pour vocation d'accompagner au redressement de ces deux copropriétés par la présence en tant que copropriétaire de l'opérateur de la collectivité, d'offrir une fois les copropriétés redressées une offre de logements locatifs sociaux, conventionnée ou libres et/ ou des logements en accession à la revente. L'offre locative pourra servir également de logements temporaires pour accompagner le projet d'aménagement ou définitifs.

b) Objectifs et indicateurs

Les objectifs de ce volet sont les suivants :

- > Remettre sur le marché des appartements en bon état par l'acquisition de lots dans la copropriété ;
- > Contribuer à assainir la situation financière de la copropriété par l'acquisition de lots de copropriétaires grands débiteurs.

Les indicateurs permettant de mesurer l'avancée vers les objectifs sont indiqués en annexe.

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

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

a) Descriptif du volet

a. a. Remobiliser les copropriétaires

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

Dans le but de remobiliser les copropriétaires, l'équipe de suivi-animation accompagnera le conseil syndical dans la diffusion d'informations relatives à l'ordre du jour de l'assemblée générale.

L'objectif est de mobiliser les copropriétaires en amont des AG en présentant et en expliquant les résolutions importantes.

Les actions de mobilisation des copropriétaires seront renforcées durant les deux premières années du plan de sauvegarde. Ces actions approfondies pourront prendre la forme d'actions de porte-à-porte, d'évènements conviviaux sur le thème de la copropriété...

a. b. Engager des actions de formation

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

On distinguera deux types d'actions :

- **Les actions de formation spécifiques aux membres du conseil syndical** : elles porteront sur le fonctionnement de la copropriété, les usages des parties communes, l'importance de la mobilisation

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE – COPROPRIETE BÂTIMENT F

des copropriétaires (présence en AG, paiement des charges...) et de leur rôle de conseillers syndicaux.

- **La sensibilisation à destination de tous les copropriétaires.** Il s'agira de sensibiliser l'ensemble des copropriétaires à leurs droits et devoirs et à leur responsabilité dans le fonctionnement durable de la copropriété.

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

a. c. Favoriser l'implication du conseil syndical

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

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

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

a. d. L'implication des habitants

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

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

Atelier Cadre de vie et communication
Objet de l'atelier
<ul style="list-style-type: none">- Impliquer le conseil syndical dans la réflexion autour de la communication sur le plan de sauvegarde, la copropriété et les espaces extérieurs ;- Diffuser les informations concernant l'avancée du plan de sauvegarde et la vie quotidienne de la copropriété ;- S'intégrer aux actions de Gestion Urbaine et Sociale de Proximité
Fréquence
Entre 1 et 4 par an
Participants

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE – COPROPRIETE BÂTIMENT F

Conseil syndical Gestionnaire Équipe de suivi-animation (organisation, secrétariat et animation) Au besoin, médiateurs de proximité et toutes personne ou organisme identifié sur la thématique.

> **L'information des nouveaux copropriétaires (occupants et bailleurs)**

L'équipe de suivi-animation des intentions de vendre afin que ce dernier rencontre les futurs acquéreurs et les informe du fonctionnement de la copropriété et des objectifs du Plan de Sauvegarde.

b) Objectifs et indicateurs

Les objectifs de ce volet sont les suivants :

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

Les indicateurs permettant de mesurer l'avancée vers les objectifs sont indiqués en annexe.

3.2.2 Redressement financier de la copropriété

3.2.2.1 Résorption des impayés des charges des copropriétaires

a) Descriptif du volet

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

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

Dans le but de gagner en efficacité, le gestionnaire veillera à engager les procédures dites « article 19-2 » de déchéance du terme. Celle-ci doit permettre de traiter efficacement les impayés des bailleurs solvables.

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE – COPROPRIETE BÂTIMENT F

Dès qu'une provision n'est pas payée, la possibilité est ouverte au gestionnaire de demander au juge de condamner le débiteur au paiement de l'intégralité de la quote-part qui lui incombe pour l'exercice.

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

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

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

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

L'équipe de suivi-animation accompagnera la copropriété dans la mobilisation de l'aide au redressement du syndicat des copropriétaires auprès de l'ANAH.

b) Objectifs et indicateurs

Les objectifs de ce volet sont les suivants :

- > Impliquer le conseil syndical dans la vie de la copropriété et la lutte contre les impayés
- > Mettre en place des procédures de recouvrement adaptées et efficaces
- > Réduire le montant des impayés et prévenir de nouvelles difficultés

Les indicateurs permettant de mesurer l'avancée vers les objectifs sont indiqués en annexe.

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE – COPROPRIETE BÂTIMENT F

3.2.2.2 L'apurement des dettes et la maîtrise des charges

a) Descriptif du volet

Fournir un appui à la maîtrise des charges :

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

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

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

La création d'un Atelier Suivi et maîtrise des charges

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

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

b) Objectifs et indicateurs

Les objectifs de ce volet sont les suivants :

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

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE – COPROPRIETE BÂTIMENT F

Les indicateurs permettant de mesurer l'avancée vers les objectifs sont indiqués en annexe.

3.3 Volet social

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

Une attention particulière sera portée à l'application de la charte de prévention des expulsions rédigée par la CCAPPEX (Commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives - décret n°2015-1384 du 30 octobre 2015).

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

3.3.1 Accompagnement social des occupants

a) Descriptif du volet

> **Accompagner les propriétaires occupants**

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

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

> **Accompagner les locataires**

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

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

b) Objectifs et indicateurs

Les objectifs de ce volet sont les suivants :

- > Identifier les occupants en situation de fragilité
- > Assurer l'information, l'orientation et l'accompagnement des ménages ;

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE – COPROPRIETE BÂTIMENT F

- > Prévenir le décrochage économique et social des ménages fragiles ;
- > Aider à la réduction de l'instabilité de la situation économique stable des occupants pour assurer le fonctionnement pérenne de la copropriété ;

Les indicateurs permettant de mesurer l'avancée vers les objectifs sont indiqués en annexe.

3.3.2 Accompagnement des bailleurs

a) Descriptif du volet

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

- L'Aide à la mise en place d'une reprise de paiement et à l'identification de solutions durables pour prévenir les impayés et le surendettement
- Prévention des risques de surendettement liés aux travaux en parties communes ou privatives.

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

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

b) Objectifs et indicateurs

Les indicateurs permettant de mesurer l'avancée vers les objectifs sont indiqués en annexe.

3.3.3 L'ancrage dans la dynamique partenariale et collective du quartier

a) Descriptif du volet

a. a. Le travail sur les situations individuelles en collaboration avec les partenaires du droit commun

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

> **Les points réguliers de suivi**

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

Les points réguliers de suivi
Objet
Présentation des évaluations sociales et recherche de solutions Signalements indécence auprès de la CAF
Fréquence

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE – COPROPRIETE BÂTIMENT F

Processus à définir en concertation entre les partenaires
Participants
Idem atelier de Suivi Social

a. b. L'ancrage dans la dynamique partenariale et collective du quartier

L'équipe de suivi-animation devra s'intégrer efficacement au tissu institutionnel et associatif local.

L'équipe de suivi-animation pourra aussi être à l'initiative de réunions partenariales sur des problématiques ciblées ou identifiées dans le cadre du plan de sauvegarde, en particulier dans le domaine de la santé.

b) Objectifs et indicateurs

Les objectifs de ce volet sont les suivants :

- > La création d'un collectif durable entre les partenaires sociaux,
- > La coordination des actions menées dans le quartier.

Les indicateurs suivants permettant de mesurer l'avancée vers les objectifs sont en annexes.

3.4 Volet technique

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

a) Descriptif du volet

Les études par la maîtrise d'œuvre

Dans le cadre de l'élaboration du plan de sauvegarde, un diagnostic a été établi en 2016. Il reprend notamment l'état du bâti ainsi que les pistes d'amélioration en matière de rénovation énergétique. Dans l'objectif d'aboutir à un programme précis de travaux, il est indispensable que des études soient menées à partir d'un diagnostic mis à jour par une équipe de maîtrise d'œuvre.

La préparation du programme et du financement des travaux

L'équipe de suivi-animation accompagnera le conseil syndical et le gestionnaire en proposant un cahier des charges pour la mise en concurrence d'équipes de maîtrise d'œuvre, pour la réalisation du programme minimum envisagé en regard de la situation financière actuelle, puis pour la réflexion sur un programme plus ambitieux en regard des perspectives de redressement à venir.

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

Le Conseil syndical sera impliqué dans

- La réflexion sur un diagnostic technique global
- Le choix de l'équipe de maîtrise d'œuvre
- La définition d'un programme de travaux d'amélioration
- Le suivi des travaux en participant à un atelier Travaux et entretien. Cet atelier a vocation à intervenir dans le suivi des travaux de parties communes mais également dans le repérage de besoins en petits travaux d'entretien.

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE – COPROPRIETE BÂTIMENT F

Atelier Travaux et entretien
Objet de l'atelier
<ul style="list-style-type: none">- Réflexion sur les besoins de travaux d'entretien et de sécurité incendie- Réflexion sur un programme de travaux d'amélioration, notamment en matière de performance énergétique et de sécurité incendie- Cahier des charges d'une équipe de maîtrise d'œuvre- Préparer le vote du contrat de maîtrise d'œuvre- Développement d'un projet d'amélioration- Examen des devis pour les travaux en parties communes ;- Recherche des financeurs- Préparer le vote de travaux en assemblée générale ;- Suivi de l'avancée des travaux jusqu'à leur réception ;- Réaliser une médiation avec les habitants si nécessaire ;- Préparer l'usage des parties communes réhabilitées ;
Fréquence
Une fois par trimestre en phase travaux
Participants
Conseil syndical Gestionnaire Maître d'œuvre Organisme de préfinancement Équipe de suivi-animation (organisation, secrétariat et animation) Au besoin : entreprises, médiateurs sociaux urbains...

b) Objectifs et indicateurs

Les objectifs de ce volet sont les suivants :

- Disposer d'un programme de travaux précis dans ses postes et ses montants
- Assurer des solutions de financement des travaux pour que la copropriété puisse y faire face sans mettre en péril sa situation financière
- Impliquer le Conseil Syndical dans l'entretien du bâti pour favoriser l'entretien durable

Les indicateurs permettant de mesurer l'avancée vers les objectifs sont en annexe.

3.4.2 Programme de travaux en parties communes des immeubles

Pour mémoire, des travaux de conservation et d'amélioration de la sécurité ont été réalisés durant le précédent plan de sauvegarde :

- Équipements de sécurité (désenfumage, éclairage de sécurité, colonnes sèches)
- Ascenseurs
- Ravalement des façades
- Menuiseries extérieures et occultations
- Étanchéité des toitures terrasses

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

Elle assistera le syndic pour la mobilisation des subventions auprès des partenaires financiers et soutiendra la copropriété dans l'organisation de l'avance des fonds (préfinancement).

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE – COPROPRIETE BÂTIMENT F

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

3.4.2.1 La réalisation des travaux

Pour le présent plan de sauvegarde, la priorité est donnée aux autres équipements techniques des parties communes et à la sécurité incendie :

- **Le remplacement du système d'éclairage** actuel sur minuterie par des hublots anti-vandale à commande par détection de mouvement (suppression de tous les éléments accessibles risquant d'être vandalisés)
- **Une amélioration des dispositifs d'éclairage de secours** avec des protections anti-vandale
- **Les interphones**
- **Les portes d'entrée des halls**
- **La réfection des colonnes gaz d'origine**
- **La réfection des colonnes d'eaux usées**
- **La peinture des cages d'escaliers** après travaux sur réseaux
- **Garde –corps de sécurité périphérique en terrasse**

a) Objectifs et indicateurs

Les objectifs de ce volet sont les suivants :

- Améliorer la sécurité des occupants de la copropriété en effectuant les travaux nécessaires ;
- Rénover les équipements obsolètes

Les indicateurs permettant de mesurer l'avancée vers les objectifs sont en annexe.

3.4.2.2 Récapitulatif des estimations des travaux en parties communes

Travaux		Honoraires (estimés à 1,2% du montant HT des travaux)		Assurance Dommage- Ouvrage (2,5% du montant TTC des travaux)	Total de l'opération	
HT	TTC	HT	TTC		HT	TTC
513 109 €	564 420 €	6 157 €	7 389 €	14 110,50 €	533 377 €	585 919 €

Coût des travaux		
HT		TTC
513 109 €		564 420 €
Subventions		
ANAH	Métropole	Ville
70% du HT	12% du HT	9% du HT
359 176 €	61 573 €	46 180 €
Reste à charge copropriété		
118 990 €		

Les montants indiqués sont des estimations qui seront précisés après appels d'offres réalisés par les maîtres d'œuvres qui seront mobilisés par la copropriété.

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE – COPROPRIETE BÂTIMENT F

3.4.3 Travaux en parties privatives

a) Descriptif du volet

Dans le cadre du déploiement des actions relevant de l'ingénierie sociale, un opérateur permettra aux habitants de se réapproprier leur logement en apprenant à réaliser de petits travaux d'entretien, à utiliser correctement les éléments d'équipement... Il s'agit également d'un levier important pour la sensibilisation des occupants à la mise en œuvre de travaux mais aussi pour permettre de convaincre progressivement le bailleur à faire des travaux plus importants dans le logement.

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

b) Objectifs et indicateurs

Les objectifs de ce volet sont les suivants :

- Impliquer les habitants dans l'entretien courant de leur logement et sa rénovation
- Faire remonter les situations d'urgence par des signalements.
- Apprécier le volume, la nature des travaux et le coût moyen pour les logements visités

Les indicateurs permettant de mesurer l'avancée vers les objectifs sont en annexe.

3.5. Volet énergie et précarité énergétique

a) Descriptif du volet

Dans le cadre de la lutte contre la précarité énergétique, l'équipe de suivi-animation organisera en tant que de besoin des ateliers sur les économies d'énergie et l'habitat afin d'aider les ménages à mieux utiliser l'équipement du logement pour diminuer leurs factures d'énergie et de fluides. Elle pourra s'appuyer sur des dispositifs existants, en particulier ceux financés dans le cadre du contrat de ville.

b) Objectifs et indicateurs

Les objectifs de ce volet sont les suivants :

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

Les indicateurs permettront de mesurer l'avancée vers les objectifs sont en annexe.

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

3.6.1 Le projet de rénovation urbaine de quartier

a) Descriptif du volet : L'insertion de la copropriété dans le projet de restructuration du quartier

Une réorganisation foncière du quartier permettra d'envisager une requalification et une mise en valeur des espaces non bâtis.

L'étendue des surfaces à céder par le syndicat des copropriétaires à la Métropole sera étudiée avec l'équipe en charge du projet urbain, en concertation avec le conseil syndical accompagné par l'équipe de suivi-animation (de façon à permettre, notamment, la réalisation d'une voie de désenclavement du bâtiment A en direction de la bastide et d'aires de stationnement sur le domaine public).

Accompagnement juridique auprès du syndic et des copropriétaires sur la cession des espaces extérieurs nécessaires à la réalisation du projet urbain sur le quartier.

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE – COPROPRIETE BÂTIMENT F

Le pilotage des plans de sauvegarde sera coordonné avec celui du NPRU et de la concession d'aménagement du parc Kalliste pour assurer de façon cohérente l'intervention sur les espaces non bâtis, notamment pour ce qui concerne l'amélioration de l'accès des engins de secours aux différents bâtiments, la réorganisation de la distribution d'eau par les poteaux incendie, la collecte des ordures ménagères et de manière générale le traitement de la voirie, des réseaux, et du stationnement résidentiel.

b) Objectifs et indicateurs

Les objectifs de ce volet sont les suivants :

- > Accompagner la copropriété à la cession à la métropole d'espaces non bâtis en fonction du plan qui sera proposé lors de l'opération d'aménagement.
- > Accompagner la copropriété pour l'aménagement et la gestion des espaces non bâtis conservés dans son emprise foncière
- > S'appuyer sur les acteurs déjà repérés sur le secteur pour améliorer le cadre de vie
- > Améliorer l'attractivité du parc Kalliste

Les indicateurs suivants permettant de mesurer l'avancée vers les objectifs sont en annexe.

3.6.2 Gestion urbaine de proximité

a) Descriptif du volet : Le retour à un usage normalisé des espaces extérieurs

Les espaces extérieurs du parc Kalliste sont majoritairement privés et morcelés entre chaque copropriété. seuls quelques-uns sont regroupés au sein de l'USL ou appartiennent à la Métropole.

Chaque copropriété assure l'entretien de son espace extérieur, mais l'USL s'est doté d'un outil de sur-entretien, le chantier d'insertion de la Régie Service Nord Littoral, qui intervient en priorité sur les espaces communs mais qui intervient aussi à la demande de chaque copropriété.

Malgré ces différentes interventions, la propreté du site reste insatisfaisante.

De plus, ces espaces extérieurs n'ont jamais été aménagés, ils sont constitués des remblais des constructions des bâtiments ; ce qui ne favorise ni les usages ou appropriations par les habitants du territoire, ni l'entretien et le nettoyage. Le nombre de places de parking n'est pas calibré au regard du nombre d'habitants du site et n'est pas formalisé en tant que tel ce qui favorise le stationnement anarchique et les usages détournés (mécanique sauvage, dépôts sauvages...).

Le Plan de Sauvegarde, parce qu'il permet la mobilisation de financements spécifiques comme l'aide à la gestion urbaine de proximité (plan Initiative Copropriété), œuvre à l'amélioration de la gestion et de l'entretien du site par des actions de sensibilisation, des investissements légers (locaux OM adaptés...), de la veille et la mise en place de démarches participatives sur le cadre de vie.

Une mission spécifique sera confiée à l'équipe de suivi-animation pour élaborer une stratégie participative pour impliquer les occupants dans leur cadre de vie, les amener à réfléchir à l'échelle du site et non pas seulement par rapport à leur copropriété, les mobiliser dans des projets d'aménagements provisoires.

b) Objectifs et indicateurs

Les objectifs de ce volet sont les suivants :

- > Améliorer le cadre de vie des occupants de Kalliste;
- > Préfigurer la gestion durable des aménagements extérieurs à créer ;
- > Sensibiliser à un usage respectueux des parties communes et espaces extérieurs ;

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE – COPROPRIETE BÂTIMENT F

Les indicateurs permettant de mesurer l'avancée vers les objectifs sont en annexe.

Article 4. Objectifs quantitatifs de réhabilitation.

Réhabilitation des parties communes de la copropriété, correspondant à 90 logements.

Article 5. Financement de l'opération et engagements complémentaires

A titre préliminaire, il est précisé que, l'ingénierie des 5 plans de sauvegarde sur les copropriétés A, C, D, F et I du parc Kallisté étant mutualisée, avec de nombreuses actions transversales sur le cadre de vie, dans l'intérêt de l'ensemble du parc, les montants suivants sont des chiffres globaux : ils concernent le financement des 5 plans de sauvegarde A, C, D, F et I.

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

5.1 Financement de l'Anah.

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

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

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

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

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

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

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

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

Montants prévisionnels :

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

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE – COPROPRIETE BÂTIMENT F

AE prévisionnelles		Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5
Aide au SDC	Travaux prioritaires		359 176€			
	Aide à la gestion	18 500€	18 500€	18 500€	18 500€	18 500€
Aide à l'ingénierie	Assistance au redressement des copropriétés, ingénierie sociale et GUP, et coordonnateur de PDS (montant pour les 5 PDS)	150 000€	150 000€	150 000€	150 000€	150 000€
TOTAL		168 500€	527 676€	168 500€	168 500€	168 500€

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

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

5.2. Financement de la Métropole Aix-Marseille-Provence

La Métropole Aix-Marseille-Provence s'engage à accorder une subvention au syndicat des copropriétaires de **12% du montant HT des travaux subventionnables.**

La Métropole Aix-Marseille-Provence, en tant que maître d'ouvrage du suivi animation des plans de sauvegarde, financera cette mission « Assistance au redressement des copropriétés, ingénierie sociale et GUP et coordonnateur de PDS » et sollicitera ses partenaires pour un cofinancement (ANAH, Ville de Marseille et Banque des Territoires).

Montants prévisionnels :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5
Aides aux travaux prioritaires en parties communes		61 573€			
Assistance au redressement des copropriétés, ingénierie sociale et GUP et coordonnateur de PDS	166 500€	166 500€	166 500€	166 500€	166 500€
TOTAL	166 500€	228 073€	166 500€	166 500€	166 500€

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE – COPROPRIETE BÂTIMENT F

5.3 Financement par la Ville de Marseille

La Ville de Marseille s'engage à accorder une subvention au syndicat des copropriétaires de **9% du montant HT des travaux subventionnables**.

La Ville de Marseille s'engage à contribuer au financement du suivi-animation des 5 plans de sauvegarde à hauteur forfaitaire de 13 500€/an (la participation de la 1^{ère} année étant inscrite dans le protocole de préfiguration du NPNRU).

Montants prévisionnels :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5
Aides aux travaux en parties communes		46 180€			
Suivi-animation des 5 PDS	13 500€	13 500€	13 500€	13 500€	13 500€
Total	13 500€	59 680€	13 500€	13 500€	13 500€

5.4 Financement du Conseil Départemental

Le Conseil Départemental se réserve la possibilité de contribuer au financement des travaux et/ou de l'ingénierie en fonction de l'évolution de sa réglementation.

5.5 Financement de la Banque des Territoires

La Banque des Territoires s'engage à contribuer au financement du suivi-animation des 5 plans de sauvegarde à hauteur forfaitaire de 30 000€/an (la participation de la 1^{ère} année étant inscrite dans le protocole de préfiguration du NPNRU).

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5
Suivi-animation des 5 PDS	30 000€	30 000€	30 000€	30 000€	30 000€
TOTAL	30 000€	30 000€	30 000€	30 000€	30 000€

Article 6. Autres engagements des 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.

La Ville de Marseille s'engage à :

- Traiter les signalements en matière d'habitat indécents

La Métropole Aix Marseille Provence s'engage à :

- Mettre en place et piloter le dispositif de suivi-animation
- Développer les dispositifs relevant de l'ingénierie sociale
-

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE – COPROPRIETE BÂTIMENT F

Le syndic s'engage à :

- Inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale les mesures préconisées dans le plan de sauvegarde dans les 6 mois suivant la signature de l'arrêté préfectoral conformément à l'article L615-1-III du code de la construction et de l'habitation,
- Rendre compte régulièrement des avancées du plan de sauvegarde aux copropriétaires,
- Inviter et faire participer l'opérateur de suivi animation selon ses demandes,
- Transmettre à l'équipe d'animation tous les documents nécessaires au bon suivi et au déroulement du plan de sauvegarde, notamment ceux relatifs à la situation financière du syndicat et à l'évolution de l'occupation de la copropriété ainsi que ceux nécessaires au montage des dossiers de demandes de subvention,
- Collaborer étroitement avec le coordonnateur du plan de sauvegarde et lui communiquer tous les éléments nécessaires à la bonne mise en œuvre de la convention,
- Participer à toutes les commissions inscrites dans le plan de sauvegarde,
- Ouvrir un compte de travaux et faire apparaître les règlements des copropriétaires dans un sous-compte ainsi que sur leurs appels de charges,
- Ne pas utiliser les sommes versées par les copropriétaires au titre des travaux à d'autres destinations,
- Se conformer aux conditions requises par les partenaires pour pouvoir bénéficier des aides.

Pour mémoire : (CCH Art. L615-4-2)

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

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

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

Le syndicat des copropriétaires s'engage à :

- Prendre acte en assemblée générale de la présente convention de plan de sauvegarde Prendre acte en assemblée générale de la présente convention de plan de sauvegarde conformément à l'article L615-1-IV du code de la construction et de l'habitation,
- Respecter la présente convention (mission de maîtrise d'ouvrage, mise en place de traitement des impayés, toutes missions et engagements nécessaires à la mise en œuvre du plan de sauvegarde),
- 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 subventions allouées et des engagements de travaux,
- Voter en assemblée générale, un programme de travaux conservatoires et d'amélioration portant sur les parties communes compatible avec les capacités contributives des copropriétaires,
- Participer activement par le biais de son conseil syndical aux instances de concertation et de pilotage du plan de Sauvegarde (groupes de travail, réunions),

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE – COPROPRIETE BÂTIMENT F

- Mandater le syndic pour solliciter les aides prévues dans le cadre du plan de sauvegarde avec l'aide de l'équipe de suivi-animation,
- Autoriser le syndic à fournir à la collectivité et à l'équipe de suivi-animation les éléments de suivi de la copropriété et ceux nécessaires au calcul des quotes-parts des copropriétaires et à la constitution des dossiers de demande de subvention (bilan de trésorerie, liste des copropriétaires débiteurs actualisés...),
- Participer au projet urbain de la ville,

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,
- Être force de proposition,
- Accompagner la copropriété dans la bonne compréhension du plan de sauvegarde,
- Correspondre étroitement avec le coordonnateur du plan de sauvegarde.

Article 7. Pilotage et évaluation

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

7.1.1. Pilotage du Préfet

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

7.1.2 Mission de la Métropole Aix Marseille Provence maître d'ouvrage

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

7.1.3. Instances de pilotage

La commission de suivi du plan de sauvegarde :

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

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

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

Le comité de pilotage : Ce comité de pilotage se réunit avant la commission de plan de sauvegarde et réunit la collectivité maître d'ouvrage, le coordonnateur de plan de sauvegarde, les services de l'État local, l'opérateur de suivi-animation et tous les partenaires signataires. A l'initiative du coordonnateur du plan de

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE – COPROPRIETE BÂTIMENT F

sauvegarde ou de la collectivité locale maître d'ouvrage, le comité de pilotage se réunira au moins une fois par an.

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

Le comité technique : Il est l'organe de coordination opérationnelle des actions et du partenariat. Il se réunit à minima 3 fois par an. Il assure le suivi de la conduite opérationnelle du plan de sauvegarde et identifie les avancées ou les blocages éventuels afin de définir de façon concertée et coordonnée les actions permettant d'y remédier. Il réunit la collectivité maître d'ouvrage, les services de l'État local, le coordonnateur de plan de sauvegarde et l'opérateur de suivi-animation. Il est piloté par le coordonnateur du plan de sauvegarde. Il a pour mission de préparer les réunions du comité de pilotage. Il suit les différentes actions mises en œuvre par le plan de sauvegarde et le déroulement des travaux.

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

Le coordonnateur de plan de sauvegarde :

Un coordonnateur est désigné par arrêté Préfectoral.

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

Pour ce faire, il réunit les parties selon les besoins ; c'est à sa demande que la commission de plan de sauvegarde peut se réunir afin de statuer sur une réactualisation des objectifs et des actions à mettre en œuvre. Il peut ainsi demander la mise en place d'un avenant à la convention de plan de sauvegarde afin de modifier les missions et/ou engagements de chacun des acteurs, y compris celle du prestataire de suivi-animation du plan de sauvegarde. Le coordonnateur met en place dès le début le calendrier du comité technique.

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

Il est rappelé que le coordonnateur établit des rapports de sa mission au Préfet et à la commission de plan de sauvegarde. Ces rapports, qui correspondent le plus souvent aux présentations et bilans préétablis en amont, peuvent être aussi des courriers d'alerte du non-respect des engagements d'un des partenaires de l'opération.

Les membres des instances de gestion des copropriétés peuvent solliciter le coordonnateur du plan de sauvegarde en cas de problématiques internes (sécurité par exemple) ou avec l'équipe de suivi-animation.

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

7.2. Suivi-animation de l'opération

7.2.1. Équipe de suivi-animation

Le suivi animation de ce PDS sera réalisé par des équipes extérieures qui assureront l'ensemble des missions décrites dans la présente convention visant à réinscrire la copropriété dans un schéma de de fonctionnement pérenne.

7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE – COPROPRIETE BÂTIMENT F

Le travail d'animation est un facteur essentiel pour la réussite de l'opération. L'implication et la présence active et continue du prestataire constituent un critère déterminant. Le travail relationnel et de proximité vis-à-vis des instances de la copropriété et des copropriétaires sera décisif pour obtenir les votes en assemblée générale selon des règles de majorité différentes en fonction de la nature des travaux. L'intervention de l'opérateur est attendue tant au niveau de l'animation du partenariat institutionnel que de l'animation des acteurs des copropriétés.

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

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

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

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

7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle

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

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

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

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

7.3. Évaluation et suivi des actions engagées

7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs

Indicateurs de suivi

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

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

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

7.3.2. Bilans et évaluation finale

Bilans annuels

L'équipe de suivi-animation soumettra aux membres de la commission de plan de sauvegarde au moins quinze jours avant chaque réunion de ladite commission un bilan annuel des actions menées, reprenant les indicateurs précités, une évaluation qualitative des actions engagées, les améliorations à apporter aux modalités opérationnelles de suivi-animation du plan de sauvegarde, les financements engagés ou restant à

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE – COPROPRIETE BÂTIMENT F

engager, les avancées sur le volet technique ainsi que les actions réalisées sur le volet de l'accompagnement social.

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

Bilan intermédiaire au bout de 3 ans :

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

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

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

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

Bilan final et évaluation du plan de sauvegarde :

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

Ce rapport devra notamment :

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

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

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE – COPROPRIETE BÂTIMENT F

En cas de souhait de proroger un plan de sauvegarde, il est rappelé qu'une évaluation est attendue au plus tard lors de la cinquième année du plan de sauvegarde. A défaut, le plan de sauvegarde ne pourra être prolongé avec les aides de l'Anah.

Article 8. Communication

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

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

Modalités de communication ANAH

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

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

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

Dans le cadre des plans de sauvegarde pour les opérations importantes de travaux, les éventuels supports d'information de chantier (autocollants, bâches, panneaux ...) comporteront la mention « travaux réalisés avec l'aide de l'Anah ». Le syndicat de copropriétaire a l'obligation d'afficher sur le panneau du chantier le logo de l'Anah ainsi que les financements accordés par l'Anah.

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

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

Par ailleurs, dans le cadre de sa mission d'information et de communication, l'Anah peut être amenée à solliciter l'opérateur en vue de réaliser des reportages journalistiques, photographiques ou filmographiques destinés à nourrir ses publications et sites internet. L'opérateur apportera son concours à ces réalisations pour la mise en valeur du programme.

En complément, si les signataires de la convention réalisent eux-mêmes des supports de communication relatifs au plan de sauvegarde, ils s'engagent à les faire connaître à la direction de la communication de l'Anah et les mettre à sa disposition libre de droits.

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE – COPROPRIETE BÂTIMENT F

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

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

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

9.1 Durée de la convention

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

9.2 Révision et/ou résiliation de la convention

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

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

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

Article 10. Transmission de la convention

La convention de programme signée et ses annexes sont transmises aux différents signataires, ainsi qu'au délégué de l'agence dans la région et à l'Anah centrale en version PDF.

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

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE – COPROPRIETE BÂTIMENT F

Fait en 6 exemplaires à Marseille,

Pour l'État,

SIGNÉ

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

SIGNÉ

Pour la Ville de Marseille,

SIGNÉ

Pour l'Anah,

SIGNÉ

Pour le Conseil Départemental des Bouches du Rhône,

SIGNÉ

Pour la Banque des territoires

SIGNÉ

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE – COPROPRIETE BÂTIMENT F

Annexes :

- Annexe 1. Périmètre de l'opération
- Annexe 2. Coût et financement du programme de travaux
- Annexe 3. Coût et financement de l'ingénierie
- Annexe 4. Récapitulatif coût et financement
- Annexe 5. Indicateurs proposés

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE – COPROPRIETE BÂTIMENT F

Annexe 1. Périmètre de l'opération

Plan de Sauvegarde Parc Kallisté – Bâtiment F
Plan du périmètre



PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE – COPROPRIETE BÂTIMENT F

Annexe 2. Coût et financement du programme de travaux

Montant prévisionnel des travaux

HT	TTC
513 109 €	564 420 €

Montant prévisionnel des honoraires

HT	TTC	(estimation à 1,2% du montant HT des travaux)
6 157 €	7 389 €	

Domage ouvrage 14 110,50 € (estimation à 2,5% du
montant TTC des travaux)

Total de l'opération

HT	TTC
533 377 €	585 919 €

Plan de financement estimatif

Anah	AMP	VDM	Copro	Reste-à-charge médiante par logement
359 176 €	61 573 €	46 180 €	118 990 €	1 322 €
Total des subventions				
466 929 €				
80%				

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE – COPROPRIETE BÂTIMENT F

Annexe 3. Coût et financement de l'ingénierie

maitre d'ouvrage	type d'intervention	montant HT	montant TTC	Banque des Territoires	Anah	AMP	VDM	CD	Copro
Aix Marseille provence Métropole	Assistance au redressement des copropriétés, ingénierie sociale et GUP et coordonnateur PDS (Montant pour les 5 PDS)	1 500 000 €	1 800 000 €	150 000 €	750 000 €	832 500 €	67 500 €	0 €	0 €
syndicat des copropriétaires	Aide au redressement pour la copropriété F	92 500 €	92 500 €		92 500 €				
	TOTAL ingenierie	1 592 500 €	1 892 500 €	150 000 €	842 500 €	832 500 €	67 500 €	0 €	0 €

Modalités de calcul des financements ingenierie	Banque des Territoires	Anah	AMP	VDM	CD	Copro
Financement des missions assistance au redressement des copropriétés, ingénierie sociale et GUP :	30 000€/an	50% du HT	Reste à charge	13 500€/an	0%	0%
Financement de l'aide au redressement :	0%	5000€/bât + 150€/logt	0%	0%	0%	0%

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE – COPROPRIETE BÂTIMENT F

Annexe 4. Récapitulatif coût et financement

		Maitre d'ouvrage/Pilote	Montant HT	Montant TTC	Banque des Territoires	Anah	AMP	VDM	Copro	Reste-à-charge médian par logement
TRAVAUX	Travaux d'amélioration parties communes - Copropriété F	Copropriété	533 377 €	585 919 €		359 176 €	61 573 €	46 180 €	118 990 €	1 322 €
INGENIERIE	Aide au redressement - Copropriété F	Copropriété	92 500 €	92 500 €		92 500 €				
	Total coût et financement propre au Bâtiment F		625 877 €	678 419 €	- €	451 676 €	61 573 €	46 180 €	118 990 €	

INGENIERIE		Maitre d'ouvrage/Pilote	Montant HT	Montant TTC	Banque des Territoires	Anah	AMP	VDM	Copro
commune aux 5 PDS pour 5 ans	Assistance au redressement des copropriétés, ingénierie sociale et GUP et coordonnateur PDS	AMP	1 500 000	1 800 000	150 000	750 000	832 500	67 500	

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE – COPROPRIETE BÂTIMENT F

Annexe 5. Indicateurs proposés

A consolider avec le coordonnateur et le maître d'ouvrage

>Volet Juridique

Indicateur	Source	Périodicité
Nombre de lots propriété de la société d'attribution	Feuille de présence	Annuel
Taux de participation en AG	Feuille de présence – PV AG	Annuel
% de tantièmes présents ou représentés par statut d'occupation	Feuille de présence	Annuel
Nombre de résolutions à l'ordre du jour	Feuille de présence	Annuel
Nombre de résolutions adoptées	Feuille de présence	Annuel
Nombre de résolutions rejetées	Feuille de présence	Annuel

>Volet Portage de lots

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

>Fonctionnement et appui aux instances de gestion et aux copropriétaires

Indicateur	Source	Périodicité
Ancienneté du gestionnaire	PV d'AG	Annuel
Remobiliser les copropriétaires		
Taux de tantièmes détenus par des PO	Feuille de présence	Annuel
Taux de tantièmes détenus par des mono-propriétaires occupants	Feuille de présence	Annuel
Taux de tantièmes détenus par des multi-propriétaires à la fois occupants et bailleurs	Feuille de présence	Annuel
Taux de tantièmes détenus par des mono-propriétaires bailleurs	Feuille de présence	Annuel
Taux de tantièmes détenus par des multipropriétaires bailleurs	Feuille de présence	Annuel
Taux de participation en AG	Feuille de présence – PV AG	Annuel
% de tantièmes présents ou représentants par statut d'occupation	Feuille de présence	Annuel
Nombre de résolutions à l'ordre du jour	Feuille de présence	Annuel
Nombre de résolutions adoptées	Feuille de présence	Annuel
Nombre de résolutions rejetées	Feuille de présence	Annuel
Nombre de résolutions reportées	Feuille de présence	Annuel
Favoriser l'implication du Conseil Syndical		
Nombre de membres du CS	PV d'AG	Annuel
Représentativité du CS en termes de bâtiments et de profils (nouveaux ?)	PV d'AG + qualitatif	Annuel
Taux de renouvellement de l'équipe du CS	PV d'AG	Annuel
Fréquence de réunions du conseil syndical	Compte-rendu du CS	Annuel

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE – COPROPRIETE BÂTIMENT F

Redressement de la situation financière de la copropriété

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

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

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE – COPROPRIETE BÂTIMENT F

Volet Social

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

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

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

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE – COPROPRIETE BÂTIMENT F

>Volet Technique

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

Travaux en parties communes, : travaux urgents		
Indicateur	Source	Périodicité
Suivi des travaux		
Avancement du programme de travaux (dates de chacune des étapes)	Compte-rendu des ateliers, rapports du maître d'oeuvre	Trimestriel
Retard pris sur chaque phase de chantier (en nombre de mois)	Compte-rendu des réunions de chantier	Trimestriel
Nombre de réunions de l'Atelier Travaux du Conseil Syndical, nombre de participants	Compte-rendu des ateliers	Trimestriel
Nombre de réunions de chantier	Compte-rendu des réunions de chantier	Trimestriel
Gain de performance énergétique global	Compte-rendu du maître d'œuvre	Fin des travaux
Différences avec le programme de travaux initial prévu dans la convention	Convention de plan de sauvegarde	Fin des travaux
Présence d'humidité dans les logements du dernier étage	Visites des appartements	Période suivant les travaux
Utilisation effective des caves	Visite des caves et entretiens qualitatifs avec les habitants	Période suivant les travaux
Financement des travaux		
Dossiers de demande de subvention déposés et date des étapes du dossier	Documents de suivi (notifications...) – tableau de suivi	Annuel
Coût moyen du reste à charge par type de logement	Plan de financement – tableau de suivi	Annuel
Avances de subventions sollicitées auprès de l'organisme de préfinancement	Tableau de suivi des demandes de préfinancement	Annuel

Travaux en parties communes: travaux d'amélioration

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE – COPROPRIETE BÂTIMENT F

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

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

>Volet Urbain et immobilier

Inscription de la copropriété dans une dynamique collective		
Indicateur	Source	Périodicité
Cadre de vie		
Nombre d'intervention trimestrielles de débouchage dans les canalisations	Comptes de la copropriété – annexes comptables	Annuel
Indicateurs de positionnement sur le marché du logement et turn-over		
Prix de vente au m ²	DIA	Semestriel
Nombre de ventes	DIA	Semestriel
Prix de location au m ²	Veille des mises en location	Semestriel

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

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE – COPROPRIETE BÂTIMENT F

> Indicateurs de gouvernance du dispositif

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

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE – COPROPRIETE BÂTIMENT F

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

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE – COPROPRIETE BÂTIMENT F

Direction Departementale des Territoires et de
la Mer 13

13-2023-03-28-00012

Arrêté portant approbation du plan de
sauvegarde de la copropriété « Parc KALLISTE
bâtiment I » située chemin des Bourrely 13 015
Marseille

Arrêté
Portant approbation du plan de sauvegarde de la copropriété
« Parc KALLISTE bâtiment I »
Située chemin des Bourrely 13 015 Marseille

Le Préfet de la région Provence,
Alpes, Côte d'Azur,
Préfet de la zone de défense et de sécurité Sud
Préfet des Bouches-du-Rhône

VU le Code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L 321-1 et suivants, L 615-1 à L 615-5 et R 615-1 à R 615-5 ;

VU la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains ;

VU la loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national sur le logement ;

VU la loi n°2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine ;

VU le décret n°2004-374 du 29 avril 2004 relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et départements ;

VU la validation de la convention en commission plan de sauvegarde du 22 mars 2022 ;

VU la convention de plan de sauvegarde annexée au présent arrêté ;

ARRÊTE

Article premier : Le plan de sauvegarde de la copropriété du Parc Kallisté bâtiment I, située chemin des Bourrely à Marseille (13 015) , dont la convention figure en annexe du présent arrêté, est approuvé.

Article 2 : La durée du plan de sauvegarde est fixée à cinq ans à compter de la date de signature du présent arrêté. Le plan de sauvegarde pourra être prorogé par décision expresse du Préfet des Bouches du Rhône. En tant que de besoin, le plan pourra être modifié ou complété par avenant.

Article 3 : La commission de suivi du plan de sauvegarde, présidée par le préfet des Bouches-du-Rhône ou son représentant, est composée des membres suivants:

- Monsieur le Préfet, président, ou son représentant ;
- Madame La Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence ou son représentant ;
- Monsieur le Maire de Marseille ou son représentant ;
- Monsieur le Président du Conseil départemental ou son représentant ;
- Monsieur le Président du Conseil régional ou son représentant ;
- Monsieur le Délégué territorial de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine ou son représentant ;

- Monsieur le Directeur général de la Caisse d'Allocations familiales des Bouches-du-Rhône ou son représentant ;
- Le(a) Président(e) du conseil syndical ou son représentant(e) ;
- Le syndic du bâtiment I ;
- Un(e) représentant(e) des habitants ;
- Monsieur le Directeur départemental des territoires et de la mer ou son représentant.

En fonction de l'ordre du jour, des organismes publics et des personnes qualifiées pourront être invités à participer aux travaux de la commission.

Article 4: Madame Cécile BARNASSON pour la SAS COPRO+ située 30B rue Vaubecour Lyon (69 002) est nommée coordonnateur du plan de sauvegarde, tel que défini à l'article R 615-4 du Code de la construction et de l'habitation. Elle est chargée de s'assurer de la mise en œuvre des engagements pris par la commission du plan de sauvegarde et de veiller à la qualité des actions de communication et de concertation. Elle établit un rapport annuel de sa mission au préfet.

Article 5: Le Préfet délégué pour l'égalité des chances, le Secrétaire Général de la Préfecture des Bouches-du-Rhône, et le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer des Bouches-du-Rhône sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au Recueil des Actes Administratifs de la Préfecture des Bouches-du-Rhône.

Marseille, le 28 mars 2023

Le Préfet

signé

Christophe MIRMAND

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE – COPROPRIETE BÂTIMENT I



VILLE DE
MARSEILLE



Marseille Provence métropole

- Convention de plan de sauvegarde -

Nom de l'opération :

Plan de sauvegarde de la copropriété Kallisté Bât. I

Adresse de la copropriété :

Chemin des Bourrely 13015 Marseille

Immatriculée au registre national des copropriétés sous le numéro : xxxxxx

Période et n° de l'opération :

N° de la convention

Date de la signature de la convention :

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE – COPROPRIETE BÂTIMENT I

La présente convention est établie entre :

L'État, représenté par Monsieur Christophe MIRMAND, Préfet des Bouches du Rhône ;

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

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

L'Agence nationale de l'habitat, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représenté par Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole, délégataire des aides à la pierre, agissant dans le cadre des articles R. 321-1 et suivants du code de la construction de l'habitation et dénommée ci-après « Anah » ;

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

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

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE – COPROPRIETE BÂTIMENT I

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

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

Vu l'arrêté du Préfet portant création de la commission chargée de l'élaboration de plans de sauvegarde sur l'ensemble immobilier du Parc kalliste en date du 24/10/2014,

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

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

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

Vu le compte rendu de la commission des plans de sauvegarde du 22 mars 2022,

Il a été exposé ce qui suit :

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE – COPROPRIETE BÂTIMENT I

Table des matières :

Préambule	6
Article 1. Objet de la convention et périmètre d'application.	10
1.1 Dénomination de l'opération.....	10
1.2 Périmètre et champs d'intervention.....	10
1.3 Nature, état et instances de la copropriété.....	10
Article 2. Enjeux	13
Article 3. Description du dispositif et objectifs de l'opération.....	13
3.1 Volet juridique et foncier.....	13
3.1.1 Volet juridique	13
3.1.2 Volet foncier portage de lots.....	14
3.2 Volet Fonctionnement et appui aux instances de gestion et aux copropriétaires	14
3.2.1 Redressement du fonctionnement et de la gestion des instances de la copropriété	14
3.2.2 Redressement financier de la copropriété.....	16
3.2.2.1 Résorption des impayés des charges des copropriétaires	16
3.2.2.2 L'apurement des dettes et la maîtrise des charges.....	18
3.3 Volet social.....	19
3.3.1 Accompagnement social des occupants	19
3.3.2 Accompagnement des bailleurs	20
3.3.3 L'ancrage dans la dynamique partenariale et collective du quartier	20
3.4 Volet technique	21
3.4.1 Les actions préalables à l'engagement des travaux en parties communes	21
3.4.2 Programme de travaux en parties communes des immeubles	23
3.4.2.1 La réalisation des travaux.....	23
3.4.2.2 Récapitulatif des estimations des travaux en parties communes	24
3.4.3 Travaux en parties privatives	24
3.5. Volet énergie et précarité énergétique	25
3.6. Volet Urbain et immobilier : Inscrire la copropriété dans un projet urbain.....	25
3.6.1 Le projet de rénovation urbaine de quartier.....	25
3.6.2 Gestion urbaine de proximité.....	26
Article 4. Objectifs quantitatifs de réhabilitation.	26
Article 5. Financement de l'opération et engagements complémentaires.....	26
5.1 Financement de l'Anah.	27
5.2. Financement de la Métropole Aix-Marseille-Provence.....	28
5.3 Financement par la Ville de Marseille.....	28
5.4 Financement du Conseil Départemental.....	29

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE – COPROPRIETE BÂTIMENT I

5.5 Financement de la Banque des Territoires	29
Article 6. Autres engagements des partenaires du plan de sauvegarde.....	29
Article 7. Pilotage et évaluation	31
7.1 Conduite de l'opération et pilotage de l'opération.....	31
7.1.1. Pilotage du Préfet.....	31
7.1.2 Mission de la Métropole Aix Marseille Provence maître d'ouvrage	31
7.1.3. Instances de pilotage	31
7.2. Suivi-animation de l'opération.....	32
7.2.1. Équipe de suivi-animation	32
7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation	32
7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle	33
7.3. Évaluation et suivi des actions engagées	33
7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs.....	33
7.3.2. Bilans et évaluation finale.....	33
Article 8. Communication.....	35
Article 9. Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation	36
9.1 Durée de la convention.....	36
9.2 Révision et/ou résiliation de la convention	36
Article 10. Transmission de la convention	36
Annexes :	38
Annexe 1. Périmètre de l'opération	39
Annexe 2. Coût et financement du programme de travaux.....	40
Annexe 3. Coût et financement de l'ingénierie.....	41
Annexe 4. Récapitulatif coût et financement	42
Annexe 5. Indicateurs proposés	43
Lexique :	49

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE – COPROPRIETE BÂTIMENT I

Préambule

L'ensemble immobilier «Parc Kallisté» s'inscrit dans le quartier de Notre-Dame-Limite, localisé en limite nord de Marseille, limitrophe aux communes des Pennes Mirabeau et de Septèmes-les-Vallons et adossé aux contreforts du massif de l'Etoile.

Le Parc Kalliste a été construit entre 1962 et 1964 grâce à des fonds issus de sociétés indochinoises de production de bois.

L'ensemble immobilier est composé à l'origine de 9 immeubles de 4 à 17 étages regroupant 753 logements ; Il s'agissait d'un programme immobilier privé destiné à de la location. Au milieu des années 1970, la résidence connaît un changement de statut et devient une copropriété, gérée par un syndic unique.

Rapidement des difficultés de gestion vont apparaître. L'ensemble immobilier connaît de réelles difficultés dues non seulement à une mauvaise conception du règlement de copropriété, mais surtout au cumul des handicaps caractéristiques des quartiers en grande difficulté : dégradation du cadre de vie faute de moyens d'actions pour assurer l'entretien courant, accueil d'une fraction croissante de ménages très démunis, avec notamment parmi eux un nombre croissant de ménages primo-arrivants et par ailleurs une forte diminution du nombre de propriétaires occupants.

Face à ces difficultés chroniques, les copropriétaires du Parc Kallisté ont sollicité dès 1994 l'intervention de la collectivité publique pour une participation financière à des travaux de réhabilitation et une assistance pour des problèmes divers dont une dette importante vis-à-vis de la société des eaux de Marseille.

La procédure « de plan de sauvegarde » instaurée par loi du 13 décembre 1996 est ensuite devenue le cadre légal d'intervention des pouvoirs publics sur cette copropriété privée.

Le premier plan de sauvegarde a été approuvé par arrêté préfectoral du 22 décembre 2000 et prorogé pour une durée de trois ans à compter du 22 décembre 2002. L'objectif était de contribuer au redressement technique, de gestion et social de l'ensemble immobilier.

Ce plan de sauvegarde 2000/2005 a permis :

- la scission en 9 copropriétés distinctes et la création d'une union des syndicats,
- la réalisation d'importants travaux sur les parties communes via une opération d'amélioration de l'habitat,
- l'instauration d'un droit de préemption urbain renforcé,
- la mise en place d'un opérateur immobilier et l'acquisition amiable de logements.

Ces interventions publiques n'ont toutefois pas permis un redressement durable de l'ensemble du site. La viabilité de certaines copropriétés, notamment B et H, qui cumulaient désordres techniques, difficultés financières et de gestion, semblait dès lors compromise.

Par conséquent, parallèlement au Plan de Sauvegarde, les partenaires publics décidaient de s'engager dans la définition d'un projet de rénovation urbaine portant sur ce site tant la situation d'endettement et de dégradation du bâti de certaines copropriétés ainsi que les conditions sociales et de vie de leurs occupants paraissaient alors particulièrement alarmantes, voire rédhitoires pour certains bâtiments.

Entre 2008 et juin 2010, une étude développant les volets urbain et juridique ont été réalisées, constituant ainsi la base du projet de renouvellement urbain du Parc Kallisté.

Une convention partenariale a ainsi été signée entre l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU) et l'ensemble des partenaires publics le 10 octobre 2011. Ce projet prévoyait notamment la démolition des 245 logements des bâtiments B et H et la rénovation des équipements publics existants. La mise en œuvre de ce projet urbain se réalise pour partie dans le cadre d'une concession d'aménagement confiée en 2012 à Marseille Habitat qui est en charge notamment d'acquérir, de reloger et de démolir les bâtiments visés.

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE – COPROPRIETE BÂTIMENT I

En parallèle de ce projet urbain, et pour conforter les copropriétés en capacité de rester sous ce statut privé, les partenaires publics ont travaillé sur le processus de mise en œuvre de 7 plans de sauvegarde sur les copropriétés A, C, D, E, F, I et G. C'est ainsi qu'une commission chargée d'élaborer et d'approuver le programme d'actions des 7 PDS sur les bâtiments A, C, D, E, F, I et G a été créée le 24 octobre 2014. Une mise à l'élaboration effective des plans de sauvegarde a été lancée en 2016 sur ces copropriétés.

A l'issue des diagnostics préalables, seules 5 copropriétés parmi les 7 envisagées apparaissent en capacité de rester sous le statut de la copropriété privée : Il s'agit des copropriétés A, C, D, F et I pour lesquelles la mise en œuvre de plans de sauvegarde semble opportune.

Les deux autres copropriétés, E et G, au regard de leurs lourdes difficultés (démobilisation des propriétaires, impayés et dettes, dégradation, insécurité) ne sont pas en mesure d'engager un redressement et nécessitent un traitement particulier. C'est ainsi que dans le cadre du nouveau projet de renouvellement urbain, l'objectif d'acquisition publique est étendu à ces deux bâtiments.

La chronologie ci-dessous rappelle les principales étapes de la vie de l'ensemble et des interventions publiques dont il a fait l'objet :

1962 – Publication du règlement de copropriété aux hypothèques le 27 février.

1964 - Construction de neuf immeubles d'habitation à usage locatif. Le vendeur du terrain, propriétaire de la bastide restée au centre de l'opération, s'était vu promettre la construction d'immeubles de 2 étages. L'ensemble compte en définitive 753 logements répartis en 9 immeubles de 4 à 17 étages.

1972 - Mise en vente : confronté à de graves difficultés de gestion, le promoteur procède à la vente par lots des logements. L'ensemble est organisé en un syndicat unique de copropriétaires. L'école publique construite au centre du quartier reste enclavée dans les emprises privées.

1985 – Création des syndicats secondaires (modification du règlement de copropriété).

1985 / 1986 – Mise en liquidation judiciaire du syndicat du syndicat principal.

1988 - procédure de redressement.

1994 – Un syndic général est mis en place.

1995 – Manifestation des copropriétaires à l'Hôtel de Ville.

1996 – Un audit juridique et financier réalisé par Deloitte & Touche, est financé par la ville, l'état et la région.

29/04/1998 – Convention partenariale pour la revalorisation de la copropriété du Parc Kallisté, signée par le maire de Marseille et le syndic représentant les copropriétaires.

7/02/1999 - Arrêté préfectoral portant création de la commission d'élaboration du plan de sauvegarde.

14/09/1999 – Mise sous administration provisoire du syndicat principal.

22/12/2000 – Arrêté de notification du premier plan de sauvegarde.

07/10/2005 - Scission de la copropriété : par ordonnance du président du TGI de Marseille, chaque immeuble devient une copropriété à part entière, sur une emprise foncière délimitée. Seules les voies entourant l'école sont attribuées au domaine public de la CUMPM.

21/11/2007 arrêté d'élaboration de plans de sauvegarde sur 6 immeubles (A, C, D, E, F, I) non suivi de mise en œuvre.

2008/2010 une étude développant les volets urbain et juridique a été réalisée par Marc Petit, architecte urbaniste et Maître Berthelot, avocat. A noter également que deux études ont été lancées par le GIP MRU et l'ANRU, Bresson et Laforgue.

23/12/2010 validation du programme de renouvellement urbain «Parc Kallisté» par l'ANRU.

06/07/2012 signature d'une concession d'aménagement avec Marseille Habitat pour une durée de 7 ans à en vue de l'acquisition/relogement/ démolition des bâtiments B et H.

2013 l'ensemble des partenaires mobilisés dans le cadre du PRU ont travaillé sur le processus de mise en œuvre de 7 PDS sur les bâtiments A, C, D, E, F, I et G. – signature d'une charte de gestion urbaine de proximité.

4/11/2013 publication d'une notice monographique « patrimoine du XXème siècle » de la DRAC sur le parc

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE – COPROPRIETE BÂTIMENT I

Kallisté (n° 1554, citée en introduction).

24/10/2014 : arrêté préfectoral créant une commission d'élaboration de plans de sauvegarde pour les bâtiments A,C,D,E,F,G,et I.

24/04/2015, le président du TGI de Marseille rend une ordonnance constatant la carence du syndicat des copropriétaires du bâtiment B.

19/05/2016 lancement de l'étude action pour l'élaboration des plans de sauvegarde.

16/09/2016 lancement de l'étude urbaine sur le parc Kallisté.

23/02/2018 le diagnostic des copropriétés, le diagnostic commercial, l'étude urbaine et les travaux des sous-commissions ont conduit à distinguer, en regard de l'évolution distincte des copropriétés, deux types d'options opérationnelles pour les immeubles du parc Kallisté non traités dans le cadre de la concession en cours, limitée au recyclage des seuls bâtiments B et H :

- Le recyclage foncier des bâtiments E et G
- Le plan de sauvegarde, nécessaire pour les immeubles A, C, D, F et I

Mars/ avril 2019 extension de la concession pour l'acquisition/recyclage des bâtiments E et G

Été 2019 Démolition du bâtiment B

Avril 2021 Démolition du bâtiment H

Février 2022 présentation à l'ANRU du nouveau projet de renouvellement urbain à l'échelle de Kallisté/Solidarité.

Une convention de plan de sauvegarde distincte est développée pour chacune des cinq copropriétés, mais des moyens transversaux seront mis en œuvre pour accompagner la réalisation de l'ensemble des plans de sauvegarde.

Les moyens nécessaires en termes de portage, de relogement, de suivi-animation, de communication et d'évaluation seront donc considérés à l'échelle globale des cinq plans de sauvegarde, regroupés dans le cadre d'un dispositif opérationnel unique et coordonné.

Chaque convention sera présentée à l'assemblée générale de la copropriété concernée, conformément aux dispositions de l'article 615-1-III du code de la construction et de l'habitation.

Le dispositif des plans de sauvegarde

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

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

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

Ces Plans de Sauvegarde sur les copropriétés du parc Kallisté à Marseille ont pour objectif principal de maintenir de façon durable les immeubles restants viables sous le statut de la copropriété.

Ils s'inscrivent dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain qui vise une transformation profonde du quartier et son désenclavement, la reconstruction d'équipements publics (groupes scolaires, centre social),

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE – COPROPRIETE BÂTIMENT I

le développement à terme d'une nouvelle offre de logements et d'une nouvelle offre commerciale ou de services et sont l'un des trois outils opérationnels que se sont donnés les partenaires publics pour transformer durablement ce quartier et agir durablement sur les processus de vulnérabilité à l'œuvre sur ce territoire.

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

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE – COPROPRIETE BÂTIMENT I

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

1.1 Dénomination de l'opération

L'État, la Métropole Aix-Marseille-Provence, la Ville de Marseille, l'Anah, le conseil départemental des Bouches-du-Rhône décident de mettre en place un plan de sauvegarde pour la copropriété :

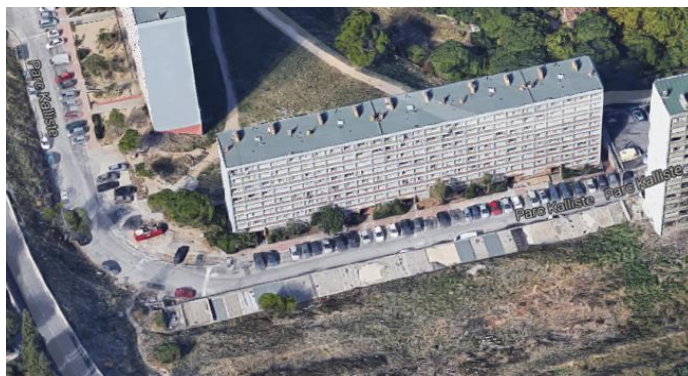
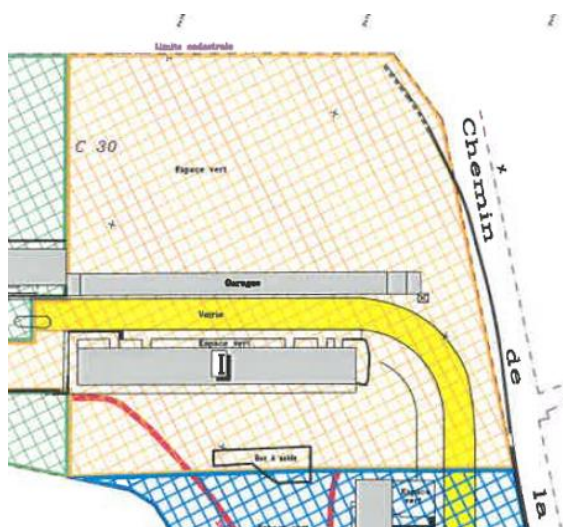
Kallisté Bâtiment I
Chemin de la Bigotte/Chemin des Bourrely
13015 Marseille

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

1.2 Périmètre et champs d'intervention

La présente convention s'applique à la copropriété I du parc Kalliste, située chemin de la Bigotte dans le 15^{ème} arrondissement de Marseille. Elle est cadastrée dans le 15^{ème} arrondissement, quartier Notre Dame Limite section C parcelle n°116. La surface de la parcelle est de 14133m².

L'immeuble est desservi par une voie depuis le chemin de la Bigotte depuis le bâtiment G, (en jaune sur le plan ci-dessus). La voie amenant à la copropriété relève de l'USL .



1.3 Nature, état et instances de la copropriété

Synthèse du diagnostic de la copropriété (issu du diagnostic initial)

- Un bâtiment en retrait de la route et desservi par une voirie encombrée et dégradée,
- Une copropriété subissant les nuisances liées au trafic (du H puis du G),
- Une situation financière qui se dégrade avec des hausses d'impayés,
- un défaut d'entretien faute de trésorerie,

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE – COPROPRIETE BÂTIMENT I

- des propriétaires occupants en minorité, démobilisés et insatisfaits de la gestion du syndic,
- une présence significative de retraités sur ce bâtiment,
- des propriétaires occupants avec une ancienneté de plus de 10 ans,
- des ménages endettés ayant du mal à faire face aux charges élevées,
- des habitants qui souhaitent quitter la copropriété,
- un coût de travaux important pour une copropriété très fragile.

Situation actuelle de la copropriété (2021)

Budget 2021 : 144 000€

Dettes Fournisseurs : 55 457€

Dettes copropriétaires : 103 828€

1 copropriétaire a un solde débiteur supérieur à 10 000€.

Conseil syndical : 7 membres

Il n'y a pas de président de conseil syndical.

Gestion par un syndic professionnel : Mercury.

Synthèse de la propriété et de l'occupation

La copropriété est composée de 189 lots, dont 80 logements.

Nombre de propriétaires occupants : 21

Nombre de logements appartenant à Marseille Habitat : 26

Synthèse de l'état technique de la copropriété

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

Le précédent plan de sauvegarde a permis la réalisation de travaux de conservation du bâti et d'amélioration de la sécurité.

Travaux réalisés :

Plan de sauvegarde précédent (travaux achevés en 2010)

- Ravalement des façades
- Remplacement des menuiseries extérieures et de leurs occultations
- Mise aux normes ascenseurs (remplacement à neuf)
- Étanchéité terrasses

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE – COPROPRIETE BÂTIMENT I

Interventions ponctuelles

2013	Pose compteurs individuels
2014	Dossier technique amiante
2014	Equipements de sécurité
2014	Sinistre infiltrations toitures
2015	Contrôle quinquennal ascenseurs
2015	Regard égout caves
2016	Remise en état ascenseur I35
2016	Fermeture du fenestron de l'ancien local surpresseur
2016	Remplacement de toutes les portes d'entrée du bâtiment I – Choix de l'entreprise et plan de financement dans le cadre du plan de sauvegarde
2016	Remplacement de l'éclairage local Bât. I33

État général des parties communes (diagnostic novembre 2016)

Élément	Type	Isolation	État	Observation
Structure	Béton armé		Bon	pas de désordres structurels
Toiture	Terrasses	non	Bon	Refait en 2010
Façades	Béton armé	non	Bon	Ravalement 2010
Menuiseries extérieures	PVC	oui	Bon	Double vitrage (2010)/ absence de ventilation
Portes halls	Acier	non	Moyen	verre armé parfois cassé
Contrôle d'accès			Moyen	interphone HS
Ascenseurs	3 personnes		Bon	ascenseurs neufs
Escaliers	Granito		Bon	
Désenfumage	« Skydome »		Bon	renové 2010
Éclairage de secours			Bon	renové 2010
Colonnes sèches	Acier		Bon	contrat de maintenance
Colonnes gaz	plomb		Bon	Ventilées
Colonnes électricité			Bon	Présence de prise de terre; état d'origine
Colonnes alimentation eau	Acier			Pas de fuites signalées
Colonnes EU/EV	Fonte		Moyen	Remplacement de quelques tronçons

L'essentiel des travaux relatifs à la sécurité et à la conservation de l'immeuble ont été réalisés il y a moins de 10 ans.

Le vandalisme est la cause principale des frais de maintenance sur les installations électriques, les équipements de sécurité, les ascenseurs et les revêtements muraux des parties communes.

L'obsolescence des colonnes de chute en fonte entraîne des réparations récurrentes.

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE – COPROPRIETE BÂTIMENT I

Article 2. Enjeux

Au regard des résultats du diagnostic, les enjeux du plan de sauvegarde sur la copropriété bâtiment I du Parc Kallisté sont les suivants :

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

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

- Le redressement durable de la situation financière de la copropriété ;
- La remobilisation des copropriétaires dans la vie de leur copropriété ;
- L'amélioration globale des bâtiments ;

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

3.1 Volet juridique et foncier

3.1.1 Volet juridique

a) Descriptif du volet

Le volet juridique a pour objectif de sécuriser les décisions d'assemblées générales.

Encadrement et vérification des décisions prises en assemblée générale ordinaire :

En s'appuyant sur l'implication du conseil syndical, une réunion préalable à l'envoi des convocations aux assemblées générales sera organisée. L'objectif de cette réunion sera de contrôler l'ordre du jour, les annexes comptables et vérifier qu'aucun point important ne soit laissé de côté. A cette occasion, le conseil syndical sera sensibilisé sur les majorités à obtenir pour chaque vote.

L'équipe de suivi-animation sera également présente aux assemblées générales afin de vérifier la feuille de présence et l'application des majorités adéquates à chaque résolution.

b) Objectifs et indicateurs

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE – COPROPRIETE BÂTIMENT I

Les objectifs de ce volet sont les suivants :

- Impliquer le conseil syndical dans le contrôle de la mission du syndic ;
- Sécurité juridique de la prise de décisions en assemblée générale.

Les indicateurs permettant de mesurer l'avancée vers les objectifs sont indiqués en annexe.

3.1.2 Volet foncier portage de lots

a) Descriptif du volet

Le portage ciblé de lots d'habitation en copropriété est un outil d'intervention qui participe au redressement des copropriétés en difficulté. Initié dans le cadre d'une stratégie d'intervention publique, il consiste en l'acquisition, par un opérateur missionné ou par une collectivité publique, d'un nombre limité de lots dans une copropriété en vue de l'amélioration de participer au redressement de la copropriété.

Le volume prévisionnel de lots susceptibles d'être acquis par la puissance publique à l'échelle des 5 copropriétés objet de plans de sauvegarde est d'environ 65 logements dont 40 logements sur les bâtiments A et I présentant les plus grandes difficultés.

Cette intervention sera menée en corrélation avec les préconisations du suivi des plans de sauvegarde et les interventions menées en parallèle.

Le portage de lots massif de 40 logements sur les bâtiments A et I aura pour vocation d'accompagner au redressement de ces deux copropriétés par la présence en tant que copropriétaire de l'opérateur de la collectivité, d'offrir une fois les copropriétés redressées une offre de logements locatifs sociaux, conventionnée ou libres et/ ou des logements en accession à la revente. L'offre locative pourra servir également de logements temporaires pour accompagner le projet d'aménagement ou définitifs.

b) Objectifs et indicateurs

Les objectifs de ce volet sont les suivants :

- > Remettre sur le marché des appartements en bon état par l'acquisition de lots dans la copropriété ;
- > Contribuer à assainir la situation financière de la copropriété par l'acquisition de lots de copropriétaires grands débiteurs.

Les indicateurs permettant de mesurer l'avancée vers les objectifs sont indiqués en annexe.

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

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

a) Descriptif du volet

a. a. Remobiliser les copropriétaires

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

Dans le but de remobiliser les copropriétaires, l'équipe de suivi-animation accompagnera le conseil syndical dans la diffusion d'informations relatives à l'ordre du jour de l'assemblée générale.

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE – COPROPRIETE BÂTIMENT I

L'objectif est de mobiliser les copropriétaires en amont des AG en présentant et en expliquant les résolutions importantes.

Les actions de mobilisation des copropriétaires seront renforcées durant les deux premières années du plan de sauvegarde. Ces actions approfondies pourront prendre la forme d'actions de porte-à-porte, d'évènements conviviaux sur le thème de la copropriété...

a. b. Engager des actions de formation

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

On distinguera deux types d'actions :

- **Les actions de formation spécifiques aux membres du conseil syndical** : elles porteront sur le fonctionnement de la copropriété, les usages des parties communes, l'importance de la mobilisation des copropriétaires (présence en AG, paiement des charges...) et de leur rôle de conseillers syndicaux.
- **La sensibilisation à destination de tous les copropriétaires**. Il s'agira de sensibiliser l'ensemble des copropriétaires à leurs droits et devoirs et à leur responsabilité dans le fonctionnement durable de la copropriété.

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

a. c. Favoriser l'implication du conseil syndical

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

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

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

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE – COPROPRIETE BÂTIMENT I

a. d. L'implication des habitants

> **L'information de tous les habitants de la copropriété (locataires et copropriétaires)**

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

Atelier Cadre de vie et communication
Objet de l'atelier
<ul style="list-style-type: none">- Impliquer le conseil syndical dans la réflexion autour de la communication sur le plan de sauvegarde, la copropriété et les espaces extérieurs ;- Diffuser les informations concernant l'avancée du plan de sauvegarde et la vie quotidienne de la copropriété ;- S'intégrer aux actions de Gestion Urbaine et Sociale de Proximité
Fréquence
Entre 1 et 4 par an
Participants
Conseil syndical Gestionnaire Équipe de suivi-animation (organisation, secrétariat et animation) Au besoin, médiateurs de proximité et toutes personne ou organisme identifié sur la thématique.

> **L'information des nouveaux copropriétaires (occupants et bailleurs)**

L'équipe de suivi-animation des intentions de vendre afin que ce dernier rencontre les futurs acquéreurs et les informe du fonctionnement de la copropriété et des objectifs du Plan de Sauvegarde.

b) Objectifs et indicateurs

Les objectifs de ce volet sont les suivants :

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

Les indicateurs permettant de mesurer l'avancée vers les objectifs sont indiqués en annexe.

3.2.2 Redressement financier de la copropriété

3.2.2.1 Résorption des impayés des charges des copropriétaires

a) Descriptif du volet

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

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE – COPROPRIETE BÂTIMENT I

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

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

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

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

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

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

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE – COPROPRIETE BÂTIMENT I

L'équipe de suivi-animation accompagnera la copropriété dans la mobilisation de l'aide au redressement du syndicat des copropriétaires auprès de l'ANAH.

b) Objectifs et indicateurs

Les objectifs de ce volet sont les suivants :

- > Impliquer le conseil syndical dans la vie de la copropriété et la lutte contre les impayés
- > Mettre en place des procédures de recouvrement adaptées et efficaces
- > Réduire le montant des impayés et prévenir de nouvelles difficultés

Les indicateurs permettant de mesurer l'avancée vers les objectifs sont indiqués en annexe.

3.2.2.2 L'apurement des dettes et la maîtrise des charges

a) Descriptif du volet

Fournir un appui à la maîtrise des charges :

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

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

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

La création d'un Atelier Suivi et maîtrise des charges

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

Atelier Suivi et maîtrise des charges
Objet de l'atelier
Vérification des comptes, validation des factures et de leur imputation ; Suivi des prestations des fournisseurs avec la mise en place d'un tableau de bord des contrats et des dettes ; Renégociation des contrats en cours (privilégiée afin de maîtriser les dépenses courantes de la copropriété) ; Le cas échéant, proposition d'un plan d'apurement pour chaque poste de dette fournisseur ; Vérification de la mise en œuvre des décisions d'assemblée générale et du conseil syndical ; Préparation du budget prévisionnel et identification des charges prépondérantes.
Fréquence
Entre 2 et 4 par an

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE – COPROPRIETE BÂTIMENT I

Participants
Conseil syndical Gestionnaire Équipe de suivi-animation (organisation, secrétariat et animation)

b) Objectifs et indicateurs

Les objectifs de ce volet sont les suivants :

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

Les indicateurs permettant de mesurer l'avancée vers les objectifs sont indiqués en annexe.

3.3 Volet social

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

Une attention particulière sera portée à l'application de la charte de prévention des expulsions rédigée par la CCAPPEX (Commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives - décret n°2015-1384 du 30 octobre 2015).

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

3.3.1 Accompagnement social des occupants

a) Descriptif du volet

> **Accompagner les propriétaires occupants**

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

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

> **Accompagner les locataires**

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

- L'accompagnement budgétaire et l'identification de solutions durables pour solvabiliser, prévenir impayés et surendettement ;
- La mise en place d'une reprise de paiement du loyer ;

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE – COPROPRIETE BÂTIMENT I

- L'orientation vers les structures compétentes et référents (RSA...);
- La vérification des ouvertures de droits AL ou APL ;
- La mobilisation de financements pour le paiement du loyer (CAF, FSL...)
- L'accompagnement dans les démarches relatives au logement ou l'assistance au relogement (DALO, logement social, insalubrité, ASELL locataire...)
- La Médiation avec le bailleur

b) Objectifs et indicateurs

Les objectifs de ce volet sont les suivants :

- > Identifier les occupants en situation de fragilité
- > Assurer l'information, l'orientation et l'accompagnement des ménages ;
- > Prévenir le décrochage économique et social des ménages fragiles ;
- > Aider à la réduction de l'instabilité de la situation économique stable des occupants pour assurer le fonctionnement pérenne de la copropriété ;

Les indicateurs permettant de mesurer l'avancée vers les objectifs sont indiqués en annexe.

3.3.2 Accompagnement des bailleurs

a) Descriptif du volet

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

- L'Aide à la mise en place d'une reprise de paiement et à l'identification de solutions durables pour prévenir les impayés et le surendettement
- La prévention des risques de surendettement liés aux travaux en parties communes ou privatives.

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

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

b) Objectifs et indicateurs

Les indicateurs permettant de mesurer l'avancée vers les objectifs sont indiqués en annexe.

3.3.3 L'ancrage dans la dynamique partenariale et collective du quartier

a) Descriptif du volet

a. a. Le travail sur les situations individuelles en collaboration avec les partenaires du droit commun

L'équipe de suivi-animation mobilisera les partenaires du territoire pour coordonner le travail d'accompagnement social auprès des ménages grâce à des réunions régulières au sein d'un atelier de suivi

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE – COPROPRIETE BÂTIMENT I

social. Il est précisé que les copropriétaires ne sont pas invités à cet atelier qui se caractérise par la très forte confidentialité des sujets abordés.

> **Les points réguliers de suivi**

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

Les points réguliers de suivi
Objet
Présentation des évaluations sociales et recherche de solutions Signalements indécence auprès de la CAF
Fréquence
Processus à définir en concertation entre les partenaires
Participants
Idem atelier de Suivi Social

a. b. L'ancrage dans la dynamique partenariale et collective du quartier

L'équipe de suivi-animation devra s'intégrer efficacement au tissu institutionnel et associatif local.

L'équipe de suivi-animation pourra aussi être à l'initiative de réunions partenariales sur des problématiques ciblées ou identifiées dans le cadre du plan de sauvegarde, en particulier dans le domaine de la santé.

b) Objectifs et indicateurs

Les objectifs de ce volet sont les suivants :

- > La création d'un collectif durable entre les partenaires sociaux,
- > La coordination des actions menées dans le quartier.

Les indicateurs suivants permettant de mesurer l'avancée vers les objectifs sont en annexes.

3.4 Volet technique

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

a) Descriptif du volet

Les études par la maîtrise d'œuvre

Dans le cadre de l'élaboration du plan de sauvegarde, un diagnostic a été établi en 2016. Il reprend notamment l'état du bâti ainsi que les pistes d'amélioration en matière de rénovation énergétique. Dans l'objectif d'aboutir à un programme précis de travaux, il est indispensable que des études soient menées à partir d'un diagnostic mis à jour par une équipe de maîtrise d'œuvre.

La préparation du programme et du financement des travaux

L'équipe de suivi-animation accompagnera le conseil syndical et le gestionnaire en proposant un cahier des charges pour la mise en concurrence d'équipes de maîtrise d'œuvre, pour la réalisation du programme minimum envisagé en regard de la situation financière actuelle, puis pour la réflexion sur un programme plus ambitieux en regard des perspectives de redressement à venir.

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE – COPROPRIETE BÂTIMENT I

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

Le Conseil syndical sera impliqué dans

- La réflexion sur un diagnostic technique global
- Le choix de l'équipe de maîtrise d'œuvre
- La définition d'un programme de travaux d'amélioration
- Le suivi des travaux en participant à un atelier Travaux et entretien. Cet atelier a vocation à intervenir dans le suivi des travaux de parties communes mais également dans le repérage de besoins en petits travaux d'entretien.

Atelier Travaux et entretien
Objet de l'atelier
<ul style="list-style-type: none">- Réflexion sur les besoins de travaux d'entretien et de sécurité incendie- Réflexion sur un programme de travaux d'amélioration, notamment en matière de performance énergétique et de sécurité incendie- Cahier des charges d'une équipe de maîtrise d'œuvre- Préparer le vote du contrat de maîtrise d'œuvre- Développement d'un projet d'amélioration- Examen des devis pour les travaux en parties communes ;- Recherche des financeurs- Préparer le vote de travaux en assemblée générale ;- Suivi de l'avancée des travaux jusqu'à leur réception ;- Réaliser une médiation avec les habitants si nécessaire ;- Préparer l'usage des parties communes réhabilitées ;
Fréquence
Une fois par trimestre en phase travaux
Participants
Conseil syndical Gestionnaire Maître d'œuvre Organisme de préfinancement Équipe de suivi-animation (organisation, secrétariat et animation) Au besoin : entreprises, médiateurs sociaux urbains...

b) Objectifs et indicateurs

Les objectifs de ce volet sont les suivants :

- Disposer d'un programme de travaux précis dans ses postes et ses montants
- Assurer des solutions de financement des travaux pour que la copropriété puisse y faire face sans mettre en péril sa situation financière
- Impliquer le Conseil Syndical dans l'entretien du bâti pour favoriser l'entretien durable

Les indicateurs permettant de mesurer l'avancée vers les objectifs sont en annexe.

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE – COPROPRIETE BÂTIMENT I

3.4.2 Programme de travaux en parties communes des immeubles

Pour mémoire, des travaux de conservation et d'amélioration de la sécurité ont été réalisés durant le précédent plan de sauvegarde :

- Équipements de sécurité (désenfumage, éclairage de sécurité, colonnes sèches)
- Ascenseurs
- Ravalement des façades
- Menuiseries extérieures et occultations
- Étanchéité des toitures terrasses

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

Elle assistera le syndic pour la mobilisation des subventions auprès des partenaires financiers et soutiendra la copropriété dans l'organisation de l'avance des fonds (préfinancement).

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

3.4.2.1 La réalisation des travaux

Pour le présent plan de sauvegarde, la priorité est donnée aux autres équipements techniques des parties communes et à la sécurité incendie :

- **Le remplacement du système d'éclairage** actuel sur minuterie par des hublots anti-vandale à commande par détection de mouvement (suppression de tous les éléments accessibles risquant d'être vandalisés)
- **Une amélioration des dispositifs d'éclairage de secours** avec des protections anti-vandale
- **Les interphones**
- **Les portes d'entrée des halls**
- **La réfection des colonnes gaz d'origine**
- **La réfection des colonnes d'eaux usées**
- **La peinture des cages d'escaliers** après travaux sur réseaux
- **Garde –corps de sécurité périphérique en terrasse**

a) Objectifs et indicateurs

Les objectifs de ce volet sont les suivants :

- Améliorer la sécurité des occupants de la copropriété en effectuant les travaux nécessaires ;
- Rénover les équipements obsolètes

Les indicateurs permettant de mesurer l'avancée vers les objectifs sont en annexe.

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE – COPROPRIETE BÂTIMENT I

3.4.2.2 Récapitulatif des estimations des travaux en parties communes

Travaux		Honoraires (estimés à 1,2% du montant HT des travaux)		Assurance Dommage- Ouvrage (2,5% du montant TTC des travaux)	Total de l'opération	
HT	TTC	HT	TTC		HT	TTC
480 491 €	528 540 €	5 766 €	6 919 €	13 213,50 €	499 470 €	548 673 €

Coût des travaux		
HT		TTC
480 491 €		528 540 €
Subventions		
ANAH	Métropole	Ville
70% du HT	12% du HT	9% du HT
336 344 €	57 659 €	43 244 €
Reste à charge copropriété		
111 426 €		

Les montants indiqués sont des estimations qui seront précisés après appels d'offres réalisés par les maîtres d'œuvres qui seront mobilisés par la copropriété.

3.4.3 Travaux en parties privatives

a) Descriptif du volet

Dans le cadre du déploiement des actions relevant de l'ingénierie sociale, un opérateur permettra aux habitants de se réapproprier leur logement en apprenant à réaliser de petits travaux d'entretien, à utiliser correctement les éléments d'équipement... Il s'agit également d'un levier important pour la sensibilisation des occupants à la mise en œuvre de travaux mais aussi pour permettre de convaincre progressivement le bailleur à faire des travaux plus importants dans le logement.

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

b) Objectifs et indicateurs

Les objectifs de ce volet sont les suivants :

- Impliquer les habitants dans l'entretien courant de leur logement et sa rénovation
- Faire remonter les situations d'urgence par des signalements.
- Apprécier le volume, la nature des travaux et le coût moyen pour les logements visités

Les indicateurs permettant de mesurer l'avancée vers les objectifs sont en annexe.

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE – COPROPRIETE BÂTIMENT I

3.5. Volet énergie et précarité énergétique

a) Descriptif du volet

Dans le cadre de la lutte contre la précarité énergétique, l'équipe de suivi-animation organisera en tant que de besoin des ateliers sur les économies d'énergie et l'habitat afin d'aider les ménages à mieux utiliser l'équipement du logement pour diminuer leurs factures d'énergie et de fluides. Elle pourra s'appuyer sur des dispositifs existants, en particulier ceux financés dans le cadre du contrat de ville.

b) Objectifs et indicateurs

Les objectifs de ce volet sont les suivants :

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

Les indicateurs permettront de mesurer l'avancée vers les objectifs sont en annexe.

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

3.6.1 Le projet de rénovation urbaine de quartier

a) Descriptif du volet : L'insertion de la copropriété dans le projet de restructuration du quartier

Une réorganisation foncière du quartier permettra d'envisager une requalification et une mise en valeur des espaces non bâtis.

L'étendue des surfaces à céder par le syndicat des copropriétaires à la Métropole sera étudiée avec l'équipe en charge du projet urbain, en concertation avec le conseil syndical accompagné par l'équipe de suivi-animation (de façon à permettre, notamment, la réalisation d'une voie de désenclavement du bâtiment A en direction de la bastide et d'aires de stationnement sur le domaine public).

Accompagnement juridique auprès du syndic et des copropriétaires sur la cession des espaces extérieurs nécessaires à la réalisation du projet urbain sur le quartier.

Le pilotage des plans de sauvegarde sera coordonné avec celui du NPRU et de la concession d'aménagement du parc Kalliste pour assurer de façon cohérente l'intervention sur les espaces non bâtis, notamment pour ce qui concerne l'amélioration de l'accès des engins de secours aux différents bâtiments, la réorganisation de la distribution d'eau par les poteaux incendie, la collecte des ordures ménagères et de manière générale le traitement de la voirie, des réseaux, et du stationnement résidentiel.

b) Objectifs et indicateurs

Les objectifs de ce volet sont les suivants :

- > Accompagner la copropriété à la cession à la métropole d'espaces non bâtis en fonction du plan qui sera proposé lors de l'opération d'aménagement.
- > Accompagner la copropriété pour l'aménagement et la gestion des espaces non bâtis conservés dans son emprise foncière
- > S'appuyer sur les acteurs déjà repérés sur le secteur pour améliorer le cadre de vie
- > Améliorer l'attractivité du parc Kalliste

Les indicateurs suivants permettant de mesurer l'avancée vers les objectifs sont en annexe.

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE – COPROPRIETE BÂTIMENT I

3.6.2 Gestion urbaine de proximité

a) Descriptif du volet : Le retour à un usage normalisé des espaces extérieurs

Les espaces extérieurs du parc Kalliste sont majoritairement privés et morcelés entre chaque copropriété. seuls quelques-uns sont regroupés au sein de l'USL ou appartiennent à la Métropole.

Chaque copropriété assure l'entretien de son espace extérieur, mais l'USL s'est doté d'un outil de sur-entretien, le chantier d'insertion de la Régie Service Nord Littoral, qui intervient en priorité sur les espaces communs mais qui intervient aussi à la demande de chaque copropriété.

Malgré ces différentes interventions, la propreté du site reste insatisfaisante.

De plus, ces espaces extérieurs n'ont jamais été aménagés, ils sont constitués des remblais des constructions des bâtiments ; ce qui ne favorise ni les usages ou appropriations par les habitants du territoire, ni l'entretien et le nettoyage. Le nombre de places de parking n'est pas calibré au regard du nombre d'habitants du site et n'est pas formalisé en tant que tel ce qui favorise le stationnement anarchique et les usages détournés (mécanique sauvage, dépôts sauvages...).

Le Plan de Sauvegarde, parce qu'il permet la mobilisation de financements spécifiques comme l'aide à la gestion urbaine de proximité (plan Initiative Copropriété), œuvre à l'amélioration de la gestion et de l'entretien du site par des actions de sensibilisation, des investissements légers (locaux OM adaptés...), de la veille et la mise en place de démarches participatives sur le cadre de vie.

Une mission spécifique sera confiée à l'équipe de suivi-animation pour élaborer une stratégie participative pour impliquer les occupants dans leur cadre de vie, les amener à réfléchir à l'échelle du site et non pas seulement par rapport à leur copropriété, les mobiliser dans des projets d'aménagements provisoires.

b) Objectifs et indicateurs

Les objectifs de ce volet sont les suivants :

- > Améliorer le cadre de vie des occupants de Kalliste ;
- > Préfigurer la gestion durable des aménagements extérieurs à créer ;
- > Sensibiliser à un usage respectueux des parties communes et espaces extérieurs ;

Les indicateurs permettant de mesurer l'avancée vers les objectifs sont en annexe.

Article 4. Objectifs quantitatifs de réhabilitation.

Réhabilitation des parties communes de la copropriété, correspondant à 80 logements.

Article 5. Financement de l'opération et engagements complémentaires

A titre préliminaire, il est précisé que, l'ingénierie des 5 plans de sauvegarde sur les copropriétés A, C, D, F et I du parc Kallisté étant mutualisée, avec de nombreuses actions transversales sur le cadre de vie, dans l'intérêt de l'ensemble du parc, les montants suivants sont des chiffres globaux : ils concernent le financement des 5 plans de sauvegarde A, C, D, F et I.

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

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE – COPROPRIETE BÂTIMENT I

5.1 Financement de l'Anah.

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

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

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

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

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

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

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

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

Montants prévisionnels :

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

AE prévisionnelles		Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5
Aide au SDC	Travaux prioritaires		336 344€			
	Aide à la gestion	17 000€	17 000€	17 000€	17 000€	17 000€
Aide à l'ingénierie	Assistance au redressement des copropriétés, ingénierie sociale et GUP, et coordonnateur de PDS (montant pour les 5 PDS)	150 000€	150 000€	150 000€	150 000€	150 000€
TOTAL		167 000€	503 344€	167 000€	167 000€	167 000€

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

- Conseil d'administration du 4/12/2019

- Délibération n° 2019 - 37 : Régime d'aides applicable aux propriétaires occupants (article R.321-12, I, 2° du CCH) et aux personnes assurant la charge effective des travaux pour leurs ascendants ou descendants propriétaires occupants (article R. 321-12, I, 3° du CCH)

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE – COPROPRIETE BÂTIMENT I

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

5.2. Financement de la Métropole Aix-Marseille-Provence

La Métropole Aix-Marseille-Provence s'engage à accorder une subvention au syndicat des copropriétaires de **12% du montant HT des travaux subventionnables**.

La Métropole Aix-Marseille-Provence, en tant que maître d'ouvrage du suivi animation des plans de sauvegarde, financera cette mission « Assistance au redressement des copropriétés, ingénierie sociale et GUP et coordonnateur de PDS » et sollicitera ses partenaires pour un cofinancement (ANAH, Ville de Marseille et Banque des Territoires).

Montants prévisionnels :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5
Aides aux travaux prioritaires en parties communes		57 659€			
Assistance au redressement des copropriétés, ingénierie sociale et GUP et coordonnateur de PDS (montant pour les 5 PDS)	166 500€	166 500€	166 500€	166 500€	166 500€
TOTAL	166 500€	224 159€	166 500€	166 500€	166 500€

5.3 Financement par la Ville de Marseille

La Ville de Marseille s'engage à accorder une subvention au syndicat des copropriétaires de **9% du montant HT des travaux subventionnables**.

La Ville de Marseille s'engage à contribuer au financement du suivi-animation des 5 plans de sauvegarde à hauteur forfaitaire de 13 500€/an (la participation de la 1^{ère} année étant inscrite dans le protocole de préfiguration du NPNRU).

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE – COPROPRIETE BÂTIMENT I

Montants prévisionnels :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5
Aides aux travaux en parties communes		43 244€			
Suivi-animation des 5 PDS	13 500€	13 500€	13 500€	13 500€	13 500€
TOTAL	13 500€	56 744€	13 500€	13 500€	13 500€

5.4 Financement du Conseil Départemental

Le Conseil Départemental se réserve la possibilité de contribuer au financement des travaux et/ou de l'ingénierie en fonction de l'évolution de sa réglementation.

5.5 Financement de la Banque des Territoires

La Banque des Territoires s'engage à contribuer au financement du suivi-animation des 5 plans de sauvegarde à hauteur forfaitaire de 30 000€/an (la participation de la 1^{ère} année étant inscrite dans le protocole de préfiguration du NPNRU).

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5
Suivi-animation des 5 PDS	30 000€	30 000€	30 000€	30 000€	30 000€
TOTAL	30 000€	30 000€	30 000€	30 000€	30 000€

Article 6. Autres engagements des 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.

La Ville de Marseille s'engage à :

- Traiter les signalements en matière d'habitat indécent

La Métropole Aix Marseille Provence s'engage à :

- Mettre en place et piloter le dispositif de suivi-animation
- Développer les dispositifs relevant de l'ingénierie sociale

Le syndic s'engage à :

- Inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale les mesures préconisées dans le plan de sauvegarde dans les 6 mois suivant la signature de l'arrêté préfectoral conformément à l'article L615-1-III du code de la construction et de l'habitation,
- Rendre compte régulièrement des avancées du plan de sauvegarde aux copropriétaires,
- Inviter et faire participer l'opérateur de suivi animation selon ses demandes,
- Transmettre à l'équipe d'animation tous les documents nécessaires au bon suivi et au déroulement du plan de sauvegarde, notamment ceux relatifs à la situation financière du syndicat et à l'évolution

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE – COPROPRIETE BÂTIMENT I

- de l'occupation de la copropriété ainsi que ceux nécessaires au montage des dossiers de demandes de subvention,
- Collaborer étroitement avec le coordonnateur du plan de sauvegarde et lui communiquer tous les éléments nécessaires à la bonne mise en œuvre de la convention,
 - Participer à toutes les commissions inscrites dans le plan de sauvegarde,
 - Ouvrir un compte de travaux et faire apparaître les règlements des copropriétaires dans un sous-compte ainsi que sur leurs appels de charges,
 - Ne pas utiliser les sommes versées par les copropriétaires au titre des travaux à d'autres destinations,
 - Se conformer aux conditions requises par les partenaires pour pouvoir bénéficier des aides.

Pour mémoire : (CCH Art. L615-4-2)

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

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

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

Le syndicat des copropriétaires s'engage à :

- Prendre acte en assemblée générale de la présente convention de plan de sauvegarde Prendre acte en assemblée générale de la présente convention de plan de sauvegarde conformément à l'article L615-1-IV du code de la construction et de l'habitation,
- Respecter la présente convention (mission de maîtrise d'ouvrage, mise en place de traitement des impayés, toutes missions et engagements nécessaires à la mise en œuvre du plan de sauvegarde),
- 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 subventions allouées et des engagements de travaux,
- Voter en assemblée générale, un programme de travaux conservatoires et d'amélioration portant sur les parties communes compatible avec les capacités contributives des copropriétaires,
- Participer activement par le biais de son conseil syndical aux instances de concertation et de pilotage du plan de Sauvegarde (groupes de travail, réunions),
- Mandater le syndic pour solliciter les aides prévues dans le cadre du plan de sauvegarde avec l'aide de l'équipe de suivi-animation,
- Autoriser le syndic à fournir à la collectivité et à l'équipe de suivi-animation les éléments de suivi de la copropriété et ceux nécessaires au calcul des quotes-parts des copropriétaires et à la constitution des dossiers de demande de subvention (bilan de trésorerie, liste des copropriétaires débiteurs actualisés...),
- Participer au projet urbain de la ville,

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE – COPROPRIETE BÂTIMENT I

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,
- Être force de proposition,
- Accompagner la copropriété dans la bonne compréhension du plan de sauvegarde,
- Correspondre étroitement avec le coordonnateur du plan de sauvegarde.

Article 7. Pilotage et évaluation

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

7.1.1. Pilotage du Préfet

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

7.1.2 Mission de la Métropole Aix Marseille Provence maître d'ouvrage

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

7.1.3. Instances de pilotage

La commission de suivi du plan de sauvegarde :

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

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

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

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

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

Le comité technique : Il est l'organe de coordination opérationnelle des actions et du partenariat. Il se réunit à minima 3 fois par an. Il assure le suivi de la conduite opérationnelle du plan de sauvegarde et identifie les avancées ou les blocages éventuels afin de définir de façon concertée et coordonnée les actions

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE – COPROPRIETE BÂTIMENT I

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

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

Le coordonnateur de plan de sauvegarde :

Un coordonnateur est désigné par arrêté Préfectoral.

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

Pour ce faire, il réunit les parties selon les besoins ; c'est à sa demande que la commission de plan de sauvegarde peut se réunir afin de statuer sur une réactualisation des objectifs et des actions à mettre en œuvre. Il peut ainsi demander la mise en place d'un avenant à la convention de plan de sauvegarde afin de modifier les missions et/ou engagements de chacun des acteurs, y compris celle du prestataire du suivi-animation du plan de sauvegarde. Le coordonnateur met en place dès le début le calendrier du comité technique.

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

Il est rappelé que le coordonnateur établit des rapports de sa mission au Préfet et à la commission de plan de sauvegarde. Ces rapports, qui correspondent le plus souvent aux présentations et bilans préétablis en amont, peuvent être aussi des courriers d'alerte du non-respect des engagements d'un des partenaires de l'opération.

Les membres des instances de gestion des copropriétés peuvent solliciter le coordonnateur du plan de sauvegarde en cas de problématiques internes (sécurité par exemple) ou avec l'équipe de suivi-animation.

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

7.2. Suivi-animation de l'opération

7.2.1. Équipe de suivi-animation

Le suivi animation de ce PDS sera réalisé par des équipes extérieures qui assureront l'ensemble des missions décrites dans la présente convention visant à réinscrire la copropriété dans un schéma de de fonctionnement pérenne.

7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation

Le travail d'animation est un facteur essentiel pour la réussite de l'opération. L'implication et la présence active et continue du prestataire constituent un critère déterminant. Le travail relationnel et de proximité vis-à-vis des instances de la copropriété et des copropriétaires sera décisif pour obtenir les votes en assemblée générale selon des règles de majorité différentes en fonction de la nature des travaux. L'intervention de l'opérateur est attendue tant au niveau de l'animation du partenariat institutionnel que de l'animation des acteurs des copropriétés.

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

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE – COPROPRIETE BÂTIMENT I

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

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

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

7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle

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

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

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

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

7.3. Évaluation et suivi des actions engagées

7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs

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

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

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

7.3.2. Bilans et évaluation finale

Bilans annuels

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

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

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE – COPROPRIETE BÂTIMENT I

Bilan intermédiaire au bout de 3 ans :

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

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

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

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

Bilan final et évaluation du plan de sauvegarde :

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

Ce rapport devra notamment :

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

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

En cas de souhait de proroger un plan de sauvegarde, il est rappelé qu'une évaluation est attendue au plus tard lors de la cinquième année du plan de sauvegarde. A défaut, le plan de sauvegarde ne pourra être prolongé avec les aides de l'Anah.

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE – COPROPRIETE BÂTIMENT I

Article 8. Communication

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

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

Modalités de communication ANAH

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

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

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

Dans le cadre des plans de sauvegarde pour les opérations importantes de travaux, les éventuels supports d'information de chantier (autocollants, bâches, panneaux ...) comporteront la mention « travaux réalisés avec l'aide de l'Anah ». Le syndicat de copropriétaire a l'obligation d'afficher sur le panneau du chantier le logo de l'Anah ainsi que les financements accordés par l'Anah.

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

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

Par ailleurs, dans le cadre de sa mission d'information et de communication, l'Anah peut être amenée à solliciter l'opérateur en vue de réaliser des reportages journalistiques, photographiques ou filmographiques destinés à nourrir ses publications et sites internet. L'opérateur apportera son concours à ces réalisations pour la mise en valeur du programme.

En complément, si les signataires de la convention réalisent eux-mêmes des supports de communication relatifs au plan de sauvegarde, ils s'engagent à les faire connaître à la direction de la communication de l'Anah et les mettre à sa disposition libre de droits.

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

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE – COPROPRIETE BÂTIMENT I

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

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

9.1 Durée de la convention

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

9.2 Révision et/ou résiliation de la convention

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

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

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

Article 10. Transmission de la convention

La convention de programme signée et ses annexes sont transmises aux différents signataires, ainsi qu'au délégué de l'agence dans la région et à l'Anah centrale en version PDF.

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

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE – COPROPRIETE BÂTIMENT I

Fait en 6 exemplaires à Marseille,

Pour l'État,

SIGNÉ

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

SIGNÉ

Pour la Ville de Marseille,

SIGNÉ

Pour l'Anah,

SIGNÉ

Pour le Conseil Départemental des Bouches du Rhône,

SIGNÉ

Pour la Banque des territoires

SIGNÉ

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE – COPROPRIETE BÂTIMENT I

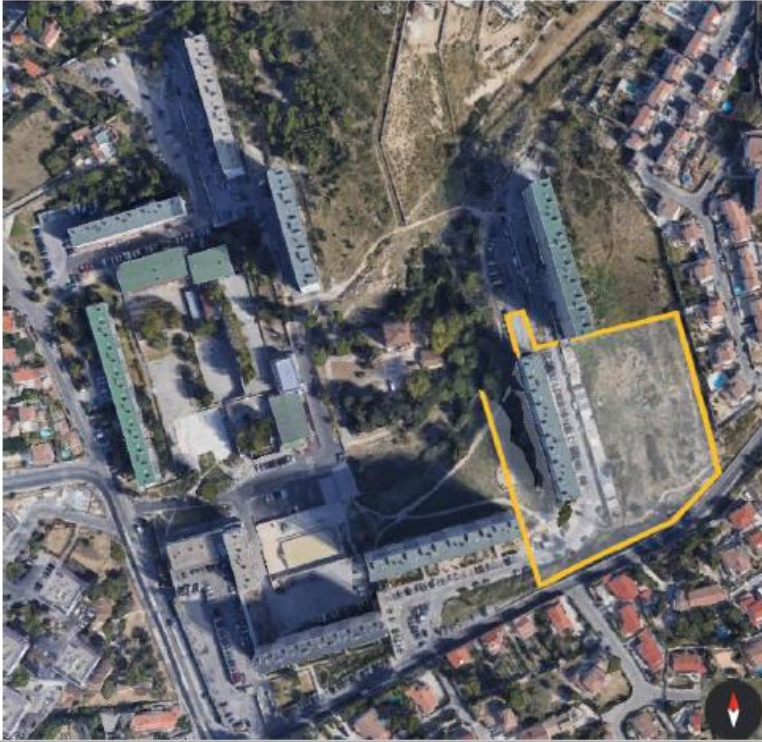
Annexes :

- Annexe 1. Périmètre de l'opération
- Annexe 2. Coût et financement du programme de travaux
- Annexe 3. Coût et financement de l'ingénierie
- Annexe 4. Récapitulatif coût et financement
- Annexe 5. Indicateurs proposés

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE – COPROPRIETE BÂTIMENT I

Annexe 1. Périmètre de l'opération

Plan de Sauvegarde Parc Kallisté – Bâtiment I
Plan du périmètre



PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE – COPROPRIETE BÂTIMENT I

Annexe 2. Coût et financement du programme de travaux

Montant prévisionnel des travaux

HT	TTC
480 491 €	528 540 €

Montant prévisionnel des honoraires

HT	TTC	(estimation à 1,2% du montant HT des travaux)
5 766 €	6 919 €	

Dommage ouvrage 13 213,50 € (estimation à 2,5% du montant TTC des travaux)

Total de l'opération

HT	TTC
499 470 €	548 673 €

Plan de financement estimatif

Anah	AMP	VDM	Copro	Reste-à-charge médian par logement
336 344 €	57 659 €	43 244 €	111 426 €	1 393 €
Total des subventions				
437 247 €				
80%				

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE – COPROPRIETE BÂTIMENT I

Annexe 3. Coût et financement de l'ingénierie

maitre d'ouvrage	type d'intervention	montant HT	montant TTC	Banque des Territoires	Anah	AMP	VDM	CD	Copro
Aix Marseille provence Métropole	Assistance au redressement des copropriétés, ingénierie sociale et GUP et coordonnateur PDS (Montant pour les 5 PDS)	1 500 000 €	1 800 000 €	150 000 €	750 000 €	832 500 €	67 500 €	0 €	0 €
syndicat des copropriétaires	Aide au redressement pour la copropriété I		85 000 €		85 000 €				
	TOTAL ingenierie	1 500 000 €	1 885 000 €	150 000 €	835 000 €	832 500 €	67 500 €	0 €	0 €

Modalités de calcul des financements ingenierie	Banque des Territoires	Anah	AMP	VDM	CD	Copro
Financement des missions assistance au redressement des copropriétés, ingénierie sociale et GUP :	30 000€/an	50% du HT	Reste à charge	13 500€/an	0%	0%
Financement de l'aide au redressement :	0%	5000€/bât + 150€/logt	0%	0%	0%	0%

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE – COPROPRIETE BÂTIMENT I

Annexe 4. Récapitulatif coût et financement

		Maitre d'ouvrage/Pilote	Montant HT	Montant TTC	Banque des Territoires	Anah	AMP	VDM	Copro	Reste-à-charge médian par logement
TRAVAUX	Travaux d'amélioration parties communes - Copropriété I	Copropriété	499 470 €	548 673 €		336 344 €	57 659 €	43 244 €	111 426 €	1 393 €
INGENIERIE	Aide au redressement - Copropriété I	Copropriété	85 000 €	85 000 €		85 000 €				
	Total coût et financement propre au Bâtiment I		584 470 €	633 673 €	- €	421 344 €	57 659 €	43 244 €	111 426 €	

INGENIERIE		Maitre d'ouvrage/Pilote	Montant HT	Montant TTC	Banque des Territoires	Anah	AMP	VDM	Copro
commune aux 5 PDS pour 5 ans	Assistance au redressement des copropriétés, ingénierie sociale et GUP et coordonnateur PDS	AMP	1 500 000	1 800 000	150 000	750 000	832 500	67 500	

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE – COPROPRIETE BÂTIMENT I

Annexe 5. Indicateurs proposés

A consolider avec le coordonnateur et le maître d'ouvrage

>Volet Juridique

Indicateur	Source	Périodicité
Nombre de lots propriété de la société d'attribution	Feuille de présence	Annuel
Taux de participation en AG	Feuille de présence – PV AG	Annuel
% de tantièmes présents ou représentés par statut d'occupation	Feuille de présence	Annuel
Nombre de résolutions à l'ordre du jour	Feuille de présence	Annuel
Nombre de résolutions adoptées	Feuille de présence	Annuel
Nombre de résolutions rejetées	Feuille de présence	Annuel

>Volet Portage de lots

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

>Fonctionnement et appui aux instances de gestion et aux copropriétaires

Indicateur	Source	Périodicité
Ancienneté du gestionnaire	PV d'AG	Annuel
Remobiliser les copropriétaires		
Taux de tantièmes détenus par des PO	Feuille de présence	Annuel
Taux de tantièmes détenus par des mono-propriétaires occupants	Feuille de présence	Annuel
Taux de tantièmes détenus par des multi-propriétaires à la fois occupants et bailleurs	Feuille de présence	Annuel
Taux de tantièmes détenus par des mono-propriétaires bailleurs	Feuille de présence	Annuel
Taux de tantièmes détenus par des multipropriétaires bailleurs	Feuille de présence	Annuel
Taux de participation en AG	Feuille de présence – PV AG	Annuel
% de tantièmes présents ou représentants par statut d'occupation	Feuille de présence	Annuel
Nombre de résolutions à l'ordre du jour	Feuille de présence	Annuel
Nombre de résolutions adoptées	Feuille de présence	Annuel
Nombre de résolutions rejetées	Feuille de présence	Annuel
Nombre de résolutions reportées	Feuille de présence	Annuel
Favoriser l'implication du Conseil Syndical		
Nombre de membres du CS	PV d'AG	Annuel
Représentativité du CS en termes de bâtiments et de profils (nouveaux ?)	PV d'AG + qualitatif	Annuel
Taux de renouvellement de l'équipe du CS	PV d'AG	Annuel
Fréquence de réunions du conseil syndical	Compte-rendu du CS	Annuel

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE – COPROPRIETE BÂTIMENT I

Redressement de la situation financière de la copropriété

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

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

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE – COPROPRIETE BÂTIMENT I

Volet Social

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

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

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

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE – COPROPRIETE BÂTIMENT I

>Volet Technique

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

Travaux en parties communes, : travaux urgents		
Indicateur	Source	Périodicité
Suivi des travaux		
Avancement du programme de travaux (dates de chacune des étapes)	Compte-rendu des ateliers, rapports du maître d'oeuvre	Trimestriel
Retard pris sur chaque phase de chantier (en nombre de mois)	Compte-rendu des réunions de chantier	Trimestriel
Nombre de réunions de l'Atelier Travaux du Conseil Syndical, nombre de participants	Compte-rendu des ateliers	Trimestriel
Nombre de réunions de chantier	Compte-rendu des réunions de chantier	Trimestriel
Gain de performance énergétique global	Compte-rendu du maître d'œuvre	Fin des travaux
Différences avec le programme de travaux initial prévu dans la convention	Convention de plan de sauvegarde	Fin des travaux
Présence d'humidité dans les logements du dernier étage	Visites des appartements	Période suivant les travaux
Utilisation effective des caves	Visite des caves et entretiens qualitatifs avec les habitants	Période suivant les travaux
Financement des travaux		
Dossiers de demande de subvention déposés et date des étapes du dossier	Documents de suivi (notifications...) – tableau de suivi	Annuel
Coût moyen du reste à charge par type de logement	Plan de financement – tableau de suivi	Annuel
Avances de subventions sollicitées auprès de l'organisme de préfinancement	Tableau de suivi des demandes de préfinancement	Annuel

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE – COPROPRIETE BÂTIMENT I

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

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

>Volet Urbain et immobilier

Inscription de la copropriété dans une dynamique collective		
Indicateur	Source	Périodicité
Cadre de vie		
Nombre d'intervention trimestrielles de débouchage dans les canalisations	Comptes de la copropriété – annexes comptables	Annuel
Indicateurs de positionnement sur le marché du logement et turn-over		
Prix de vente au m ²	DIA	Semestriel
Nombre de ventes	DIA	Semestriel
Prix de location au m ²	Veille des mises en location	Semestriel

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

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE – COPROPRIETE BÂTIMENT I

> Indicateurs de gouvernance du dispositif

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

PLAN DE SAUVEGARDE – PARC KALLISTE – COPROPRIETE BÂTIMENT I

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

Direction Departementale des Territoires et de
la Mer 13

13-2023-03-30-00008

Arrêté préfectoral portant autorisation
d'effectuer une battue administrative aux
sangliers



**PRÉFET
DES BOUCHES-
DU-RHÔNE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction Départementale
des Territoires et de la Mer
des Bouches-du-Rhône
Service Mer, Eau et Environnement**

**Pôle Nature et Territoires
Objet : battue administrative
MISSION N° 2023-166**

Arrêté Préfectoral portant autorisation d'effectuer une battue administrative aux sangliers

VU le Code de l'Environnement, notamment les articles L 427-1 à L 427-7;

VU l'arrêté du 19 Pluviose An V,

VU le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 relatif aux pouvoirs des. Préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et départements ;

VU le décret du 29 juillet 2020 portant nomination de Monsieur Christophe MIRMAND en qualité de Préfet de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur, préfet de la zone et de défense de sécurité Sud, Préfet des Bouches-du-Rhône à compter du 24 août 2020 ;

VU l'arrêté du Premier Ministre et du ministre de l'Intérieur du 19 mars 2021 portant nomination de Monsieur Charles VERGOBBI en qualité de directeur départemental adjoint des territoires et de la mer des Bouches-du-Rhône ;

VU l'arrêté préfectoral du 31 décembre 2019 portant nomination des Lieutenants de Louveterie ;

VU l'avenant du 11 avril 2022 à l'arrêté préfectoral du 31 décembre 2019 portant nomination des Lieutenants de Louveterie ;

VU l'arrêté préfectoral du 28 février 2023 portant nomination de M. Charles VERGOBBI en qualité de directeur départemental de la direction départementale des territoires et de la mer des Bouches-du-Rhône par intérim ;

VU l'arrêté n°13-2023-03-03-00003 du 03 mars 2023, du Préfet de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur, Préfet de la zone de défense et de sécurité Sud, Préfet des Bouches-du-Rhône, portant délégation de signature à M. Charles VERGOBBI, directeur départemental interministériel des territoires et de la mer des Bouches-du-Rhône par intérim ;

VU l'arrêté n°13-2023-03-06-00005 du 06 mars 2023 portant délégation de signature aux agents de la direction départementale des territoires et de la mer des Bouches-du-Rhône ;

VU la demande de M. Brice BORTOLIN en date du 27 mars 2023 ;

VU l'avis de la Fédération Départementale des Chasseurs des Bouches-du-Rhône ;

Considérant les nombreux dégâts occasionnés sur la commune de La Roque d'Anthéron, ainsi que les nombreuses interventions de la louveterie sur ces secteurs;

Considérant la nécessité de réguler la population des sangliers, en vue de prévenir les dégâts aux cultures sur ces communes ;

Sur proposition du Directeur Départemental des Territoires et de la Mer par intérim,

ARRÊTE

Article premier :

Une battue administrative aux sangliers est organisée le mardi 11 ou le mardi 18 avril 2023, reportée au mardi 25 avril 2023 en cas d'intempéries, sur le périmètre de la commune de La Roque d'Anthéron : entre les Routes de Sainte-Anne, rue de la Rabassière, rue Jean Gionon, rue Paul Arène, avenue Président Kennedy, rue du Pigeonnier, montée dès Carraires des Trissonnes.

En cas de nécessité apparaissant lors de la battue, les interventions pourront être réalisées sur tous les secteurs d'où proviennent les sangliers, ainsi que sur tous les secteurs sur lesquels ils se réfugient.

Article 2 :

La battue se déroulera le mardi 11 ou le mardi 18 avril 2023, reportée au mardi 25 avril 2023 en cas d'intempéries, sous la direction effective de M. Brice BORTOLIN, lieutenant de louveterie de la 16^e circonscription des Bouches-du-Rhône, assisté de M. Geoffrey ROUMI, et de Mme Marilys CINQUINI, lieutenants de louveterie des 17^e et 5^e circonscriptions des Bouches-du-Rhône ; accompagnés des chasseurs qu'ils auront désignés. Ils pourront être accompagnés d'autres lieutenants de louveterie du département, ils pourront solliciter l'appui de l'OFB et si nécessaire, de la gendarmerie ou de la police nationale.

La police municipale de La Roque d'Anthéron sera présente, pour assurer la sécurité et prévenir le risque de collisions routières.

Les lieutenants de louveterie mettront en place des panneaux signalant le déroulement de la battue.

Article 3 :

L'utilisation de véhicules pour rejoindre les postes, rechercher et transporter les chiens est autorisée.

L'emploi de la chevrotine est interdit.

Le nombre de participants est limité à 30 personnes

La détention du permis de chasse avec validation annuelle est obligatoire.

La recherche d'animaux blessés sera déclenchée par M. Brice BORTOLIN, qui fera appel à un conducteur de chien de sang agréé de l'U.N.U.C.R. ou de l'A.R.G.G.B..

Article 4 :

À l'issue de la battue, les résultats obtenus seront consignés dans un rapport adressé à la Direction Départementale des Territoires et de la Mer des Bouches-du-Rhône.

La venaison pourra être soit :

- 1-Remise à des œuvres locales de bienfaisance (avec contrôle sanitaire pris en charge par la commune).
- 2-Traitée par une entreprise d'équarrissage agréée par le Préfet (aux frais de la commune).
- 3-Distribuée aux participants de la battue.

Article 5 :

Le présent arrêté sera publié au Recueil des Actes Administratifs de la préfecture des Bouches-du-Rhône.

Le présent arrêté pourra faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Marseille, dans un délai de deux mois, suivant sa publication. La juridiction administrative compétente peut être saisie par l'application Télérecours Citoyens accessible à partir du site <https://citoyens.telerecours.fr>. Dans ce délai de 2 mois, il sera possible d'exercer un recours gracieux auprès du Préfet des Bouches-du-Rhône

Article 6, suivi et exécution :

- Le Secrétaire Général de la Préfecture des Bouches-du-Rhône,
- Le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer des Bouches-du-Rhône par intérim,
- Le Colonel commandant le Groupement Départemental de Gendarmerie des Bouches-du-Rhône,
- Le Directeur Départemental de la Sécurité Publique,
- Le Chef du Service Départemental de l'Office français de la Biodiversité des Bouches-du-Rhône
- M. Brice BORTOLIN, Lieutenant de Louveterie des Bouches-du-Rhône,
- Le Maire de la commune de La Roque d'Anthéron,
- Le directeur de la Police Municipale de La Roque d'Anthéron,

sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Marseille, le 30 mars 2023

Pour le Préfet et par délégation,
le Directeur Départemental par intérim,

Pour le Directeur Départemental par intérim, et par délégation,

Le Chef du Service Mer Eau Environnement,
Signé
Bénédicte MOISSON DE VAUX

Direction Régionale de l'Economie, de l'Emploi,
du Travail et des Solidarités

13-2023-03-30-00009

Cercle Optima - Agrément Analyseur de gaz



Décision n° 23.22.851.003.1 du 31 mars 2023
de modification d'agrément pour la vérification périodique des
analyseurs de gaz

**Le Préfet des Bouches du Rhône,
Commandeur de l'Ordre National du Mérite et officier de la Légion d'Honneur,**

Vu le code des relations entre le public et l'administration ;

Vu la loi du 4 juillet 1837 modifiée relative aux poids et mesures ;

Vu le décret n° 2001-387 du 3 mai 2001 modifié relatif au contrôle des instruments de mesure ;

Vu le décret n° 2020-1545 du 9 décembre 2020 relatif à l'organisation et aux missions des directions régionales de l'économie, de l'emploi, du travail et des solidarités, des directions départementales de l'emploi, du travail et des solidarités et des directions départementales de l'emploi, du travail, des solidarités et de la protection des populations ;

Vu l'arrêté ministériel du 31 décembre 2001 modifié fixant les conditions d'application de certaines dispositions du décret n° 2001-387 du 3 mai 2001 relatif au contrôle des instruments de mesure ;

Vu l'arrêté du 22 mars 1993 modifié ("paramètre Lambda") relatif aux appareils destinés à mesurer la teneur en oxydes de carbone des gaz d'échappement des véhicules à moteurs ;

Vu la circulaire n° 98.00.851.009.1 du 9 octobre 1998 relative au contrôle des analyseurs de gaz ;

Vu l'arrêté du 14 avril 2021 du préfet des Bouches du Rhône, publié au recueil des actes administratifs le 14 avril 2021 portant délégation de signature à M. Jean-Philippe BERLEMONT, directeur régional de l'économie, de l'emploi, du travail et des solidarités (DREETS) de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur;

Vu la décision ministérielle du 21 octobre 2015 établissant les exigences spécifiques complémentaires applicables aux systèmes d'assurance de la qualité des organismes désignés ou agréés pour la vérification des instruments de mesure réglementés ;

Vu la décision n° 03.22.100.007.1 du 2 décembre 2003, modifiée, attribuant la marque d'identification FG 13 à la société CERCLE OPTIMA dont le siège social est sis : 31 avenue Francis Perrin Rousset Parc et Club 13790 ROUSSET;

Vu la décision n° 05.22.851.001.1 du 7 mars 2005 modifiée agréant la société CERCLE OPTIMA pour effectuer les opérations de vérification périodique des analyseurs de gaz d'échappement des véhicules

Vu la décision n° 21.22.851.001.1 du 06 mars 2021 renouvelant la décision n°05.22.851.001.1 du 07 mars 2005, agréant la société CERCLE OPTIMA dont le siège social est sis : 31 avenue Francis Perrin Rousset Parc et Club 13790 ROUSSET pour une durée de 4 ans jusqu'au 05 mars 2025 ;

Vu le dossier de la société CERCLE OPTIMA reçu le 16 mars 2023 par la direction régionale de l'économie, de l'emploi, du travail et des solidarités (DREETS) de Provence Alpes Côte d'Azur informant celle-ci des modifications intervenues dans les éléments de son dossier d'agrément pour la vérification périodique des analyseurs de gaz pour la société « **AURILIS GROUP** Siret 32177415000544 située au 28 rue Louis Bleriot ZI du Brézet BP59 63100 CLERMONT-FERRAND » ;

Vu le dossier de la société CERCLE OPTIMA reçu le 27 février 2023 par la direction régionale de l'économie, de l'emploi, du travail et des solidarités (DREETS) de Provence Alpes Côte d'Azur informant celle-ci des modifications intervenues dans les

Décision n° 23.22.851.003.1 du 31 mars 2023

éléments de son dossier d'agrément pour la vérification périodique des analyseurs de gaz pour la société « **SERVI PROVENCE MAINTENANCE SYSTEME SPMS** Siret 37954673200064 située 1 IMP HENRI MADORE 97427 L'ETANG SALE » ;

Vu l'instruction du dossier réalisée par la direction régionale de l'économie, de l'emploi, du travail et des solidarités (DREETS) de Provence Alpes Côte d'Azur ;

Considérant que les analyseurs de gaz utilisés à l'occasion de l'une au moins des opérations visées à l'article 1er du décret du 3 mai 2001 susvisé sont soumis au contrôle en service en application de l'article 2 de l'arrêté ministériel du 22 mars 1993 modifié relatif aux appareils destinés à mesurer la teneur en oxydes de carbone des gaz d'échappement des véhicules à moteurs,

Considérant que l'opération de contrôle en service est réalisée par des organismes agréés par le préfet de département en application de l'article 5 de l'arrêté ministériel du 22 mars 1993 modifié relatif aux appareils destinés à mesurer la teneur en oxydes de carbone des gaz d'échappement des véhicules à moteurs;

Considérant que les conditions ayant présidé à l'agrément de la société CERCLE OPTIMA pour la vérification périodique des analyseurs de gaz sont modifiées et que l'examen de ces modifications ainsi que prévu à l'article 40 de l'arrêté ministériel du 31 décembre 2001 susvisé nécessite la modification de l'agrément porté par la décision n° 05.22.851.001.1 du 7 mars 2005 modifiée et renouvelée par la décision n°21.22.851.001.1 du 06 mars 2021;

Sur proposition du directeur régional de l'économie, de l'emploi, du travail et des solidarités de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur,

DÉCIDE

Article 1^{er} :

La décision n° 05.22.851.001.1 du 7 mars 2005 modifiée et renouvelée portant agrément de la société CERCLE OPTIMA, SIRET n°44919419000046, dont le siège social est situé au 31 avenue Francis Perrin Rousset Parc et Club 13790 ROUSSET pour réaliser la vérification périodique des analyseurs de gaz est modifiée ainsi que stipulé ci-après :

1. **A compter du 03 avril 2023**, Retrait de l'annexe de l'agrément au détriment de la société **AURILIS GROUP** Siret 32177415000544 située au 28 rue Louis Bleriot ZI du Brézet BP59 63100 CLERMONT-FERRAND ;
2. Modification (nouvelle adresse) de l'annexe de l'agrément au bénéfice de la société **SERVI PROVENCE MAINTENANCE SYSTEME SPMS** Siret 37954673200080 située maintenant au 32 bis lotissement Grande Montagne 97419 La Possession.

Article 2 :

La liste des modifications de la décision n° 23.22.851.003.1 du 31 mars 2023 engendrées par la présente décision, est mentionnée en annexe 1.

Article 3 :

La liste des sites de la société CERCLE OPTIMA est mentionnée en annexe 2, qui porte la révision n°38 du 31 mars 2023.

Article 4 :

La décision vaut pour tout le territoire national

Article 5 :

L'agrément peut être suspendu ou retiré en cas de dysfonctionnement ou de manquement de la CERCLE OPTIMA à ses obligations en matière de vérification périodique des analyseurs de gaz.

Article 6 :

La présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès du préfet des Bouches du Rhône dans le délai de 2 mois à compter de sa notification, ainsi que d'un recours hiérarchique dans le même délai de 2 mois auprès du ministre de l'économie et des finances, direction générale des entreprises, service de la compétitivité, de l'innovation et du développement des entreprises, sous-direction de la normalisation, de la réglementation des produits et de la métrologie.

Elle peut également être déférée au tribunal administratif de Marseille dans le délai de 2 mois à compter de sa notification ou dans le délai de 2 mois à compter du rejet du recours gracieux ou du recours hiérarchique. La juridiction administrative compétente peut aussi, le cas échéant et sous certaines conditions, être saisie par l'application "Télérecours citoyens" accessible à partir du site www.telerecours.fr.

Article 7 :

Le directeur régional de l'économie, de l'emploi, du travail et des solidarités de Provence Alpes Côte d'Azur est chargé de l'exécution de la présente décision qui sera notifiée à la société CERCLE OPTIMA par ses soins.

Marseille, le 31 mars 2023

**Pour le Préfet et par délégation,
le Directeur régional de l'économie, de l'emploi, du travail et des
solidarités de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur
Par subdélégation, le Chef du service métrologie légale**

(signé)

Frédéric SCHNEIDER

CERCLE OPTIMA

ANNEXE 1 à la décision n° 23.22.851.003.1 du 31 mars 2023

Liste des modifications, engendrées par la présente décision :

Nom de la société	SIRET	Lieu	Modification
AURILIS GROUP	32177415000544	CLERMONT-FERRAND	Retrait au 03/04/2023
SERVI PROVENCE MAINTENANCE SYSTEME	37954673200080	LA POSSESSION	Changement adresse

Décision n° 23.22.851.003.1 du 31 mars 2023

CERCLE OPTIMA

ANNEXE 2 à la décision n° 23.22.851.003.1 du 31 mars 2023

Révision 38 du 31 mars 2023

VERIFICATION PERIODIQUE DES ANALYSEURS DE GAZ

Sites d'implantation couverts par l'agrément

Adhérent	Siret	Adresse	Code Postal	Ville
AURILIS GROUP Retrait au 03 avril 2023	32177415000544	28 rue Louis Bleriot ZI du Brézet BP59	63100	CLERMONT FERRAND
Auto Contrôle Maintenance Equipements (ACME)	81288223100010	<u>Siège</u> : 2599 Route du Pin Rond	38200	SAINT SORLIN DE VIENNE
	81288223100028	<u>Atelier</u> : ZA le Moulin de Malissol	38200	VIENNE
BR Maintenances Diffusion	87938694400018	130 avenue de Rodez	12450	LUC-LA-PRIMAUBE
CONTROLES ET ANALYSES TECHNIQUES DE L'EST	39333701900011	6 8 RUE DE LA CLOSERIE	91090	LISSES
DP ELECTRONIQUE SERVICE (DPES)	47999890800020	Quartier Peyblou chemin de la Colle Blanche	83830	CALLAS
FOURNITURES ET REPARATIONS AUTOMOBILES INDUSTRIELLES	34290399400032	2 rue Pierre Timbaud	69200	VENISSIEUX
HAUTERIVE	48516885000025	17 avenue de Faidherbe	59660	MERVILLE
HMCT	92075554300013	9 rue du Perche	61170	SAINTE-SCOLASSE-SUR-SARTHE
LOGISTIQUE CONTROLE MAINTENANCE	53488081000013	19, rue Bellevue	67340	INGWILLER
MS TECHNOLOGIE	49297245000026	14 rue Lamarck	80300	ALBERT
MECALAN	80453190300024	rue Jean Monnet	49120	CHEMILLE EN ANJOU
M.C.T.I	45198735800020	2 rue François ARAGO	39800	POLIGNY
N TECH EQUIPEMENT	92141709300017	8 Rue Pierre Gilles de Gennes	76150	SAINT JEAN DU CARDONNAY
SAVEG MAINTENANCE	45011663700023	40 rue de Prajen ZAC du petit Kervao	29200	BREST
SERVI PROVENCE MAINTENANCE SYSTEME SPMS	37954673200072	Zone Artisanale les Grandes Terres	13810	EYGALIERES
SERVI PROVENCE MAINTENANCE SYSTEME SPMS	37954673200080	32 bis lotissement Grande Montagne	97419	LA POSSESSION
SERVI PROVENCE MAINTENANCE SYSTEME SPMS	37954673200049	20 avenue ZAC de Chassagne	69360	TERNAY
SILAT	34865392400046	21 rue de la Mare parc des Béthunes	95310	Saint Ouen de l'Aumône
SUD OUEST SERVICE MAINTENANCE – SOSM	39506837200022	30 BIS CHEMIN DE CASSELEVRES	31790	ST JORY
TECHNIZEN	81091062000014	CHEZ JACK AUTO CONTRÔLE Route de la Riviera	97190	LE GOSIER
VESOUL ELECTRO DIESEL	81658016100049	Parc Technologia 2 rue Victor Dolle	70001	VESOUL

XXXXXXFINXXXXXX

Décision n° 23.22.851.003.1 du 31 mars 2023

Direction Régionale de l'Economie, de l'Emploi,
du Travail et des Solidarités

13-2023-03-30-00010

Cercle Optima - Agrément Opacimètres



**PRÉFET
DES BOUCHES-
DU-RHÔNE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction régionale
de l'Économie de l'Emploi
du Travail et des Solidarités
Provence-Alpes-Côte d'Azur**

**Pôle concurrence, consommation,
répression des fraudes et métrologie**

Service métrologie légale

Décision n° 23.22.852.003.1 du 31 mars 2023

de modification d'agrément pour la vérification périodique des opacimètres

**Le Préfet des Bouches du Rhône,
Commandeur de l'Ordre National du Mérite et officier de la Légion d'Honneur,**

Vu le code des relations entre le public et l'administration ;

Vu la loi du 4 juillet 1837 modifiée relative aux poids et mesures ;

Vu le décret n° 2001-387 du 3 mai 2001 modifié relatif au contrôle des instruments de mesure ;

Vu le décret n° 2020-1545 du 9 décembre 2020 relatif à l'organisation et aux missions des directions régionales de l'économie, de l'emploi, du travail et des solidarités, des directions départementales de l'emploi, du travail et des solidarités et des directions départementales de l'emploi, du travail, des solidarités et de la protection des populations ;

Vu l'arrêté ministériel du 31 décembre 2001 modifié fixant les conditions d'application de certaines dispositions du décret n° 2001-387 du 3 mai 2001 relatif au contrôle des instruments de mesure ;

Vu l'arrêté du 22 novembre 1996 modifié relatif à la construction, au contrôle et à l'utilisation des opacimètres ;

Vu la circulaire n° 98.00.852.005.1 du 22 mai 1998 relative aux modalités d'application de l'arrêté du 22 novembre 1996 modifié ;

Vu l'arrêté du 14 avril 2021 du préfet des Bouches du Rhône, publié au recueil des actes administratifs le 14 avril 2021 portant délégation de signature à M. Jean-Philippe BERLEMONT, directeur régional de l'économie, de l'emploi, du travail et des solidarités (DREETS) de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur;

Vu la décision ministérielle du 21 octobre 2015 établissant les exigences spécifiques complémentaires applicables aux systèmes d'assurance de la qualité des organismes désignés ou agréés pour la vérification des instruments de mesure réglementés ;

Vu la décision n° 03.22.100.007.1 du 2 décembre 2003, modifiée, attribuant la marque d'identification FG 13 à la société CERCLE OPTIMA dont le siège social est sis : 31 avenue Francis Perrin Rousset Parc et Club 13790 ROUSSET;

Vu la décision n° 05.22.852.001.1 du 7 mars 2005 modifiée agréant la société CERCLE OPTIMA pour effectuer les opérations de vérification périodique des opacimètres ;

Vu la décision n° 21.22.852.001.1 du 06 mars 2021 renouvelant la décision n°05.22.852.001.1 du 07 mars 2005 agréant la société CERCLE OPTIMA dont le siège social est sis : 31 avenue Francis Perrin Rousset Parc et Club 13790 ROUSSET pour une durée de 4 ans jusqu'au 05 mars 2025 ;

Vu le dossier de la société CERCLE OPTIMA reçu le 16 mars 2023 par la direction régionale de l'économie, de l'emploi, du travail et des solidarités (DREETS) de Provence Alpes Côte d'Azur informant celle-ci des modifications intervenues dans les éléments de son dossier d'agrément pour la vérification périodique des opacimètres pour la société « **AURILIS GROUP** Siret 32177415000544 située au 28 rue Louis Bleriot ZI du Brézet BP59 63100 CLERMONT-FERRAND » ;

Décision n° 23.22.852.003.1 du 31 mars 2023

Vu le dossier de la société CERCLE OPTIMA reçu le 27 février 2023 par la direction régionale de l'économie, de l'emploi, du travail et des solidarités (DREETS) de Provence Alpes Côte d'Azur informant celle-ci des modifications intervenues dans les éléments de son dossier d'agrément pour la vérification périodique des opacimètres pour la société « **SERVI PROVENCE MAINTENANCE SYSTEME SPMS** Siret 37954673200064 située 1 IMP HENRI MADORE 97427 L'ETANG SALE » ;

Vu l'instruction du dossier réalisée par la direction régionale de l'économie, de l'emploi, du travail et des solidarités (DREETS) de Provence Alpes Côte d'Azur ;

Considérant que les opacimètres utilisés à l'occasion de l'une au moins des opérations visées à l'article 1er du décret du 3 mai 2001 susvisé sont soumis au contrôle en service en application de l'article 2 de l'arrêté ministériel du 22 novembre 1996 modifié relatif à la construction, au contrôle et à l'utilisation des opacimètres,

Considérant que l'opération de contrôle en service est réalisée par des organismes agréés par le préfet de département en application de l'article 11 de l'arrêté ministériel du 22 novembre 1996 modifié relatif à la construction, au contrôle et à l'utilisation des opacimètres;

Considérant que les conditions ayant présidé à l'agrément de la société CERCLE OPTIMA pour la vérification périodique des opacimètres sont modifiées et que l'examen de ces modifications ainsi que prévu à l'article 40 de l'arrêté ministériel du 31 décembre 2001 susvisé nécessite la modification de l'agrément porté par la décision n° 05.22.852.001.1 du 7 mars 2005 modifiée et renouvelée par la décision n°21.22.852.001.1 du 06 mars 2021;

Sur proposition du directeur régional de l'économie, de l'emploi, du travail et des solidarités de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur,

DÉCIDE

Article 1^{er} :

La décision n° 05.22.852.001.1 du 7 mars 2005 modifiée et renouvelée portant agrément de la société CERCLE OPTIMA, SIRET n°44919419000046, dont le siège social est situé au 31 avenue Francis Perrin Rousset Parc et Club 13790 ROUSSET pour réaliser la vérification périodique des opacimètres est modifiée ainsi que stipulé ci-après :

1. **A compter du 03 avril 2023**, Retrait de l'annexe de l'agrément au détriment de la société **AURILIS GROUP** Siret 32177415000544 située au 28 rue Louis Bleriot ZI du Brézet BP59 63100 CLERMONT-FERRAND ;
2. **Modification (nouvelle adresse)** de l'annexe de l'agrément au bénéfice de la société **SERVI PROVENCE MAINTENANCE SYSTEME SPMS** Siret 37954673200080 située maintenant au 32 bis lotissement Grande Montagne 97419 La Possession.

Article 2 :

La liste des modifications de la décision n° 23.22.852.003.1 du 31 mars 2023 engendrées par la présente décision, est mentionnée en annexe 1.

Article 3 :

La liste des sites de la société CERCLE OPTIMA est mentionnée en annexe 2, qui porte la révision n°38 du 31 mars 2023.

Article 4 :

La liste des opacimètres pouvant être vérifiés par les organismes est établie par technicien et référencée sous le n°GEN-F-002.

Article 5 :

La décision vaut pour tout le territoire national.

Article 6 :

L'agrément peut être suspendu ou retiré en cas de dysfonctionnement ou de manquement de la CERCLE OPTIMA à ses obligations en matière de vérification périodique des opacimètres.

Article 7 :

La présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès du préfet des Bouches du Rhône dans le délai de 2 mois à compter de sa notification, ainsi que d'un recours hiérarchique dans le même délai de 2 mois auprès du ministre de l'économie et des finances, direction générale des entreprises, service de la compétitivité, de l'innovation et du développement des entreprises, sous-direction de la normalisation, de la réglementation des produits et de la métrologie.

Elle peut également être déférée au tribunal administratif de Marseille dans le délai de 2 mois à compter de sa notification ou dans le délai de 2 mois à compter du rejet du recours gracieux ou du recours hiérarchique. La juridiction administrative compétente peut aussi, le cas échéant et sous certaines conditions, être saisie par l'application "Télérecours citoyens" accessible à partir du site www.telerecours.fr.

Article 8 :

Le directeur régional de l'économie, de l'emploi, du travail et des solidarités de Provence Alpes Côte d'Azur est chargé de l'exécution de la présente décision qui sera notifiée à la société CERCLE OPTIMA par ses soins.

Marseille, le 31 mars 2023

**Pour le Préfet et par délégation,
le Directeur régional de l'économie, de l'emploi, du travail et des
solidarités de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur
Par subdélégation, le Chef du service métrologie légale**

(signé)

Frédéric SCHNEIDER

CERCLE OPTIMA

ANNEXE 1 à la décision n° 23.22.852.003.1 du 31 mars 2023

Liste des modifications, engendrées par la présente décision :

Nom de la société	SIRET	Lieu	Modification
AURILIS GROUP	32177415000544	CLERMONT-FERRAND	Retrait au 03/04/2023
SERVI PROVENCE MAINTENANCE SYSTEME	37954673200080	LA POSSESSION	Changement adresse

Décision n° 23.22.852.003.1 du 31 mars 2023

CERCLE OPTIMA

ANNEXE 2 à la décision n° 23.22.852.003.1 du 31 mars 2023

Révision 38 du 31 mars 2023

VERIFICATION PERIODIQUE DES OPACIMETRES

Sites d'implantation couverts par l'agrément

Adhérent	Siret	Adresse	Code Postal	Ville
AURILIS GROUP Retrait au 03 avril 2023	32177415000544	28 rue Louis Bleriot ZI du Brézet BP59	63100	CLERMONT FERRAND
Auto Contrôle Maintenance Equipements (ACME)	81288223100010	<u>Siège</u> : 2599 Route du Pin Rond	38200	SAINT SORLIN DE VIENNE
	81288223100028	<u>Atelier</u> : ZA le Moulin de Malissol	38200	VIENNE
BR Maintenances Diffusion	87938694400018	130 avenue de Rodez	12450	LUC-LA-PRIMAUBE
CONTROLES ET ANALYSES TECHNIQUES DE L'EST	39333701900011	6 8 RUE DE LA CLOSERIE	91090	LISSES
DP ELECTRONIQUE SERVICE (DPES)	47999890800020	Quartier Peyblou chemin de la Colle Blanche	83830	CALLAS
FOURNITURES ET REPARATIONS AUTOMOBILES INDUSTRIELLES	34290399400032	2 rue Pierre Timbaud	69200	VENISSIEUX
HAUTERIVE	48516885000025	17 avenue de Faidherbe	59660	MERVILLE
HMCT	92075554300013	9 rue du Perche	61170	SAINTE-SCOLASSE-SUR-SARTHE
LOGISTIQUE CONTROLE MAINTENANCE	53488081000013	19, rue Bellevue	67340	INGWILLER
MS TECHNOLOGIE	49297245000026	14 rue Lamarck	80300	ALBERT
MECALAN	80453190300024	rue Jean Monnet	49120	CHEMILLE EN ANJOU
M.C.T.I	45198735800020	2 rue François ARAGO	39800	POLIGNY
N TECH EQUIPEMENT	92141709300017	8 Rue Pierre Gilles de Gennes	76150	SAINT JEAN DU CARDONNAY
SAVEG MAINTENANCE	45011663700023	40 rue de Prajen ZAC du petit Kervao	29200	BREST
SERVI PROVENCE MAINTENANCE SYSTEME SPMS	37954673200072	Zone Artisanale les Grandes Terres	13810	EYGALIERES
SERVI PROVENCE MAINTENANCE SYSTEME SPMS	37954673200080	32 bis lotissement Grande Montagne	97419	LA POSSESSION
SERVI PROVENCE MAINTENANCE SYSTEME SPMS	37954673200049	20 avenue ZAC de Chassagne	69360	TERNAY
SILAT	34865392400046	21 rue de la Mare parc des Béthunes	95310	Saint Ouen de l'Aumône
SUD OUEST SERVICE MAINTENANCE – SOSM	39506837200022	30 BIS CHEMIN DE CASSELEVRES	31790	ST JORY
TECHNIZEN	81091062000014	CHEZ JACK AUTO CONTRÔLE Route de la Riviera	97190	LE GOSIER
VESOUL ELECTRO DIESEL	81658016100049	Parc Technologia 2 rue Victor Dolle	70001	VESOUL

XXXXXXFINXXXXX

Décision n° 23.22.852.003.1 du 31 mars 2023

Hôpitaux des Portes de Camargue

13-2023-03-03-00008

236-2023 Actes Adm DG

DECISION N° 2023/236

La Directrice des Hôpitaux des Portes de Camargue,

Vu le code général de la Fonction Publique ;

Vu la loi n°2009-879 du 21 juillet 2009 portant réforme de l'hôpital et relative aux patients, à la santé et aux territoires ;

Vu l'article L.6143-7 du Code de la Santé Publique, définissant les responsabilités des directeurs ;

Vu les articles D.6143-33 à D.6143-35 du code de la Santé Publique, relatif à la délégation de signature des directeurs d'établissements publics de santé ;

Vu le Décret n°2005-921 du 2 août 2005 portant statut particulier des grades et emplois de direction des établissements mentionnés à l'article 2 (1° et 7 °) de la loi n°86-33 du 9 janvier 1986 portant dispositions statutaires relatives à la fonction publique hospitalière ;

Vu la convention de la direction commune en date du 19 décembre 2019 entre le Centre Hospitalier d'Arles, les Hôpitaux des Portes de Camargue, l'EHPAD de Saint Rémy de Provence (Bouches-du-Rhône) et l'EHPAD de Maussane-les-Alpilles ;

Vu l'arrêté du CNG en date du 30 novembre 2022 portant nomination de Madame Sylvia BRETON, en qualité de Directrice des Hôpitaux des Portes de Camargue à compter du 1^{er} décembre 2022 ;

Vu l'arrêté du CNG en date du 23 mai 2018 portant nomination de Monsieur Florian MORNON, en qualité de Directeur Adjoint aux Hôpitaux des Portes de Camargue à compter du 14 mai 2018 ;

Vu l'arrêté du CNG en date du 27 janvier 2023 portant nomination de Monsieur David GEVA, en qualité de Directeur Adjoint aux Hôpitaux des Portes de Camargue à compter du 1^{er} mars 2023 ;

DECIDE

ACTES ADMINISTRATIFS : Direction Générale
--

Article 1 :

En cas d'empêchement de Madame Sylvia BRETON, Directrice, Monsieur Florian MORNON, Directeur Adjoint, est habilité à signer tous les actes administratifs de la vie courant de l'établissement.

Article 2 :

Monsieur Rony GIRARD, Directeur Adjoint, bénéficie de la même délégation générale.

Article 3 :

Monsieur David GEVA, Directeur Adjoint, bénéficie de la même délégation générale.

Article 4 :

Les signatures visées par la présente délégation doivent être précédées de la mention « Pour la Directrice et par délégation », suivies du grade, de la fonction et du nom du signataire.

Article 5 :

Cette délégation sera notifiée aux agents concernés. Elle fera l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs départementaux, d'un affichage sur les panneaux internes de l'établissement, ainsi qu'une mise en ligne sur le site Intranet de l'établissement. La délégation sera transmise pour information au Conseil de surveillance, ainsi qu'au comptable public assignataire de l'établissement si elle concerne les fonctions d'ordonnateur.

Article 6 :

Cette délégation abroge et remplace les précédentes délégations de signature prises sur le même objet. Elle pourra être retirée à tout moment sur simple décision de la Directrice.

Article 7 :

La présente décision peut faire l'objet d'un recours dans un délai de deux mois devant le Tribunal Administratif compétent.

Tarascon, le 3 mars 2023,

Monsieur Florian MORNON

Signé

Monsieur Rony GIRARD

Signé

Monsieur David GEVA

Signé

La Directrice,

Madame Sylvia BRETON

Signé

Hôpitaux des Portes de Camargue

13-2023-03-03-00009

237-2023 Actes Adm DRH AF Formation DG

DECISION N°2023/237

La Directrice des Hôpitaux des Portes de Camargue,

Vu le code général de la Fonction Publique ;

Vu la loi n°2009-879 du 21 juillet 2009 portant réforme de l'hôpital et relative aux patients, à la santé et aux territoires ;

Vu l'article L.6143-7 du Code de la Santé Publique, définissant les responsabilités des directeurs ;

Vu les articles D.6143-33 à D.6143-35 du code de la Santé Publique, relatif à la délégation de signature des directeurs d'établissements publics de santé ;

Vu le Décret n°2005-921 du 2 août 2005 portant statut particulier des grades et emplois de direction des établissements mentionnés à l'article 2 (1° et 7 °) de la loi n°86-33 du 9 janvier 1986 portant dispositions statutaires relatives à la fonction publique hospitalière ;

Vu la convention de la direction commune en date du 19 décembre 2019 entre le Centre Hospitalier d'Arles, les Hôpitaux des Portes de Camargue, l'EHPAD de Saint Rémy de Provence (Bouches-du-Rhône) et l'EHPAD de Maussane-les-Alpilles ;

Vu l'arrêté du CNG en date du 30 novembre 2022 portant nomination de Madame Sylvia BRETON, en qualité de Directrice des Hôpitaux des Portes de Camargue à compter du 1^{er} décembre 2022 ;

Vu l'arrêté du CNG en date du 23 mai 2018 portant nomination de Monsieur Florian MORNON, en qualité de Directeur Adjoint aux Hôpitaux des Portes de Camargue à compter du 14 mai 2018 ;

Vu l'arrêté du CNG en date du 27 janvier 2023 portant nomination de Monsieur David GEVA, en qualité de Directeur Adjoint aux Hôpitaux des Portes de Camargue à compter du 1^{er} mars 2023 ;

DECIDE

ACTES ADMINISTRATIFS : Direction des Ressources Humaines, des Affaires Médicales et Formation Continue

Article 1 :

Monsieur David GEVA, Directeur Adjoint, a délégation de signature pour signer tous les actes administratifs, documents et correspondances concernant les affaires de la Direction de Ressources Humaines, de la Direction des Affaires Médicales et de la Formation Continue.

Article 2 :

Madame Laure MASTROIANNI, Gestionnaire des Ressources Humaines, a délégation pour signer tous actes administratifs, documents et correspondances concernant la Formation Continue dans les domaines suivants :

- Bordereaux d'envoi
- Convocations
- Attestations de présence
- Etats de frais de déplacement
- Factures

Article 3 :

Les signatures visées par la présente délégation doivent être précédées de la mention « Pour la Directrice et par délégation », suivies du grade, de la fonction et du nom du signataire.

Article 4 :

Cette délégation sera notifiée aux agents concernés. Elle fera l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs départementaux, d'un affichage sur les panneaux internes de l'établissement, ainsi qu'une mise en ligne sur le site Intranet de l'établissement. La délégation sera transmise pour information au Conseil de surveillance, ainsi qu'au comptable public assignataire de l'établissement si elle concerne les fonctions d'ordonnateur.

Article 5 :

Cette délégation abroge et remplace les précédentes délégations de signature prises sur le même objet. Elle pourra être retirée à tout moment sur simple décision de la Directrice.

Article 6 :

La présente décision peut faire l'objet d'un recours dans un délai de deux mois devant le Tribunal Administratif compétent.

Tarascon, le 3 mars 2023,

Monsieur David GEVA

Signé

Madame Laure MASTROIANNI

Signé

La Directrice,

Madame Sylvia BRETON

Signé

Hôpitaux des Portes de Camargue

13-2023-03-03-00010

238-2023 Garde Direction DG

DECISION N° 2023/238

Le Directeur des Hôpitaux des Portes de Camargue,

Vu le code général de la Fonction Publique ;

Vu la loi n°2009-879 du 21 juillet 2009 portant réforme de l'hôpital et relative aux patients, à la santé et aux territoires ;

Vu l'article L.6143-7 du Code de la Santé Publique, définissant les responsabilités des directeurs ;

Vu les articles D.6143-33 à D.6143-35 du code de la Santé Publique, relatif à la délégation de signature des directeurs d'établissements publics de santé ;

Vu le Décret n°2005-921 du 2 août 2005 portant statut particulier des grades et emplois de direction des établissements mentionnés à l'article 2 (1° et 7 °) de la loi n°86-33 du 9 janvier 1986 portant dispositions statutaires relatives à la fonction publique hospitalière ;

Vu la convention de la direction commune en date du 19 décembre 2019 entre le Centre Hospitalier d'Arles, les Hôpitaux des Portes de Camargue, l'EHPAD de Saint Rémy de Provence (Bouches-du-Rhône) et l'EHPAD de Maussane-les-Alpilles ;

Vu l'arrêté du CNG en date du 14 août 2015 portant nomination de Monsieur Laurent DONADILLE, en qualité de Directeur des Hôpitaux des Portes de Camargue à compter du 10 juillet 2015 ;

Vu l'arrêté du CNG en date du 23 mai 2018 portant nomination de Monsieur Florian MORNON, en qualité de Directeur Adjoint aux Hôpitaux des Portes de Camargue à compter du 14 mai 2018 ;

Vu l'arrêté du CNG en date du 27 janvier 2023 portant nomination de Monsieur David GEVA, en qualité de Directeur Adjoint aux Hôpitaux des Portes de Camargue à compter du 1^{er} mars 2023 ;

DECIDE

GARDE DE DIRECTION

Article 1 :

Monsieur David GEVA, Directeur Adjoint, a délégation de signature pour signer, dans le cadre des gardes de Direction, toutes les pièces administratives relative à la gestion de l'établissement.

Article 2 :

La signature visée par la présente délégation doit être précédée de la mention « Pour la Directrice et par délégation », suivie du grade, de la fonction et du nom du signataire.

Article 3 :

Cette délégation sera notifiée à l'agent concerné. Elle fera l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs départementaux, d'un affichage sur les panneaux internes de l'établissement, ainsi qu'une mise en ligne sur le site Intranet de l'établissement. La délégation sera transmise pour information au Conseil de surveillance, ainsi qu'au comptable public assignataire de l'établissement si elle concerne les fonctions d'ordonnateur.

Article 4 :

Cette délégation abroge et remplace les précédentes délégations de signature prises sur le même objet. Elle pourra être retirée à tout moment sur simple décision du Directeur.

Article 5 :

La présente décision peut faire l'objet d'un recours dans un délai de deux mois devant le Tribunal Administratif compétent.

Tarascon, le 3 mars 2023,

Monsieur David GEVA

Signé

La Directrice,

Madame Sylvia BRETON

Signé