


**PRÉFET
DES BOUCHES-
DU-RHÔNE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



VILLE DE
MARSEILLE

METROPOLE
AIX
MARSEILLE
PROVENCE



Agence
nationale
de l'habitat
Anah



OPAH-COPROPRIÉTÉ DEGRADÉE

Copropriété Le Gardian

20, rue des Gardians

13014 Marseille

Numéro d'immatriculation de la copropriété : AB6 694 731

Période : 2023-2028

n° de l'opération

NUMERO DE LA CONVENTION

DATE DE LA SIGNATURE DE LA CONVENTION

La présente convention est établie :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Il a été exposé ce qui suit :

Sommaire

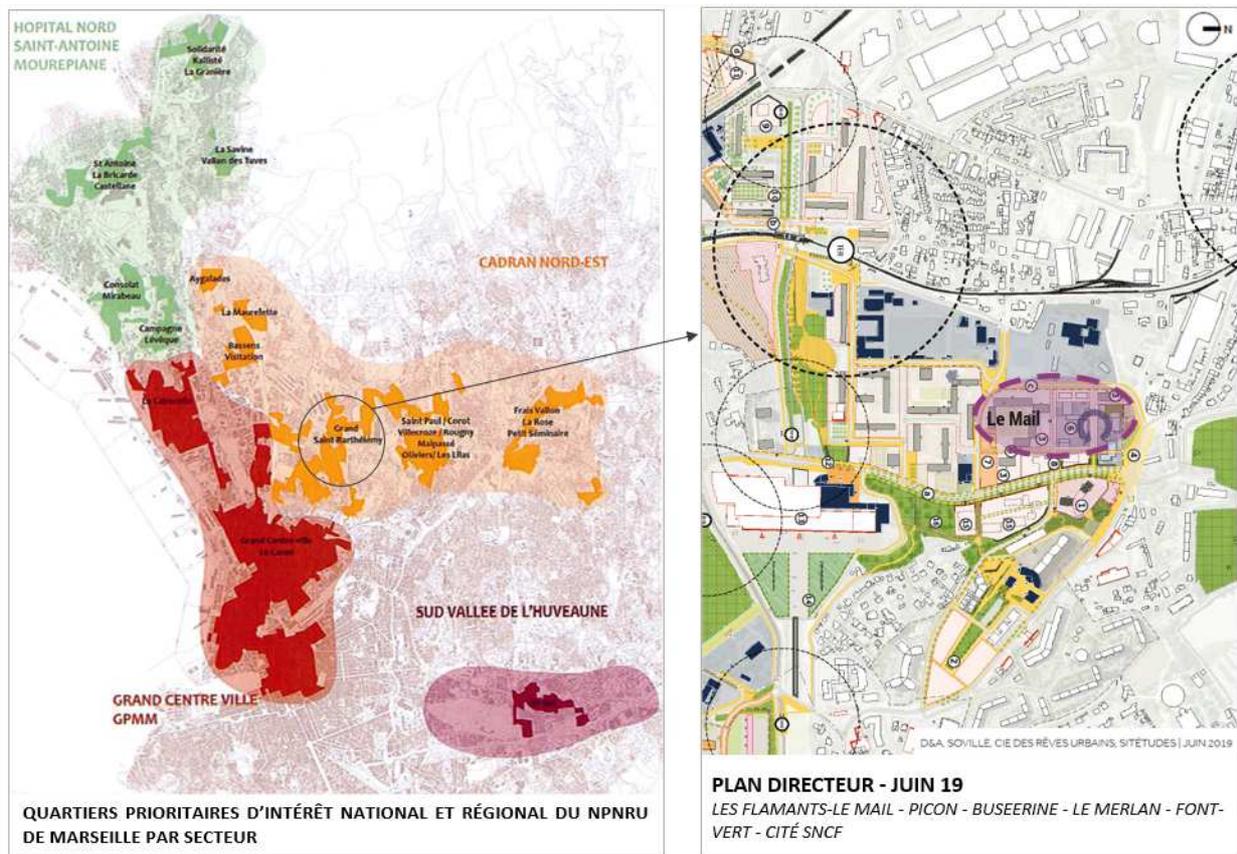
Table des matières

Article 1 – Objet de la convention et périmètre.....	6
1.1 Dénomination de l'opération.....	6
1.2 Périmètre et champs d'intervention	6
1.3 Nature, état et instance de la copropriété.....	7
Article 2 – Enjeux de l'opération	10
Article 3 – Description et objectifs du dispositif - Volets d'action.....	15
3.1 Volet juridique et intervention foncière.....	15
3.2 Volet animation et appui aux instances de gestion et aux copropriétaires	16
3.3 Volet social.....	20
3.4 Volet réhabilitation technique	22
3.5 Volet urbain et immobilier.....	27
Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation.....	28
Article 5. Financements de l'opération et engagements complémentaires.....	28
5.1 Financements de l'Anah.....	28
5.2 Financements de la Métropole Aix Marseille Provence, maître d'ouvrage de l'opération.....	31
5.3 Financements de la Ville de Marseille.....	31
5.4 Financements Conseil départemental des Bouches du Rhône.....	32
5.5 Financements des autres partenaires.....	33
5.6 Récapitulatif des engagements financiers des partenaires de l'opération.....	35
Article 6 – Engagements complémentaires des partenaires de l'opération	36
Article 7 – Pilotage, animation et évaluation.....	38
7.1 Pilotage de l'opération	38
7.2 Suivi-animation de l'opération	39
7.3 Évaluation et suivi des actions engagées.....	40
Article 8 – Communication	42
Article 9 – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation.....	43
9.1 Durée de la convention.....	43
9.2 Révision et/ou résiliation de la convention.....	43
9.3 Transmission de la convention	43
Annexes :	45

Préambule

Le quartier du Mail ainsi que les quartiers adjacents Picon, Busserine, Flamants, Iris sont réunis dans le secteur « Le Grand Barthélémy » à cheval entre les 13^e et 14^e arrondissements de Marseille.

Dès 2011 dans le cadre de l'ANRU ces quartiers font l'objet d'un important programme de travaux et d'investissements pour améliorer l'habitat, le cadre de vie des habitants, les espaces publics, les équipements publics et pour aider au développement de l'activité économique. Ce secteur bénéficie actuellement de diverses dynamiques de projet qui devraient contribuer à son renouveau, avec notamment l'aménagement de la rocade L2 Nord et les projets de rénovation urbaine en cours (achèvement des projets initiés dans le cadre de l'ANRU pour les quartiers Flamants-Iris, Picon-Busserine, Malpassé et Saint-Paul) ou à venir. En effet, en 2017, le secteur du Grand-Saint-Barthelemy est de nouveau intégré dans le protocole de préfiguration du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain dont le périmètre est notamment élargi aux copropriétés du Mail. Ce programme a été examiné par le Comité d'engagement de l'ANRU le 27 février 2020. Il est prévu que la convention pluri-annuelle soit signée à la fin de l'année 2022.

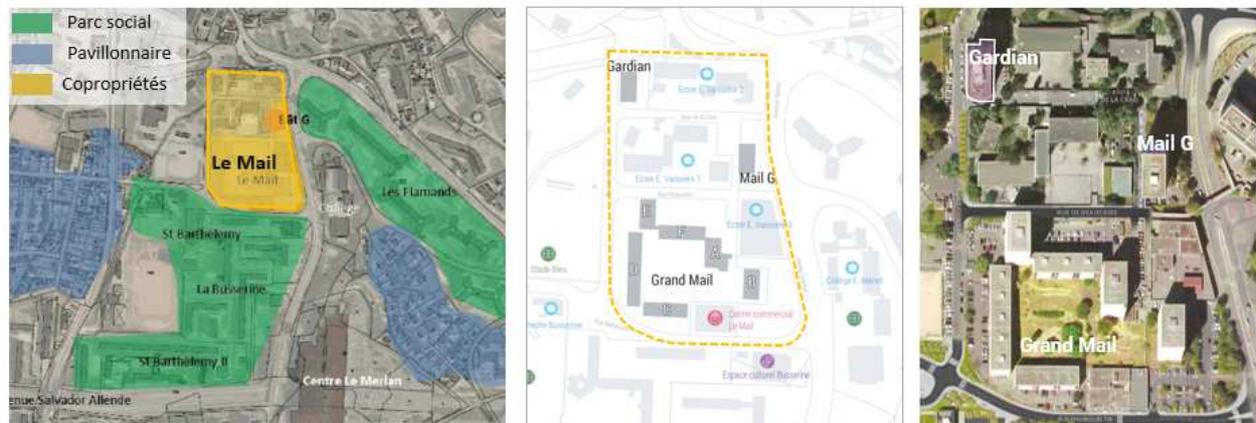


Conjointement à la mise en œuvre du projet urbain, le protocole de préfiguration signé le 21 décembre 2017 par les collectivités et leurs partenaires institutionnels l'Etat, l'ANAH et l'ANRU, définit une stratégie d'intervention sur les copropriétés dégradées. Ce protocole de partenariat établit notamment un plan d'action exceptionnel pour le traitement des grandes copropriétés en difficulté et précise les 17 copropriétés prioritaires et les enveloppes financières allouées au redressement des copropriétés pendant une période de 15 ans.

Les copropriétés dites du « Mail » situées dans le 14^e arrondissement de Marseille, au cœur du quartier du Grand St-Barthélemy, sont ciblées par l'accord partenarial (cercle de priorité n°1). Ainsi, dès 2018 la Métropole lance les expertises nécessaires sur ces ensembles immobiliers afin d'étudier leur fonctionnement, mieux appréhender leurs difficultés et permettre la mise en place de dispositif d'accompagnement et de redressement.

Les copropriétés du Mail :

Le quartier du Mail, situé au Nord du quartier de la Busserine et à l'Ouest du quartier des Flamants, fait référence à un ensemble urbain comprenant 3 copropriétés distinctes : le Grand Mail, le Mail G et la copropriété du Gardian.



Cet ensemble immobilier d'un total de 8 bâtiments et près de 580 logements, construit en 1975, souffre depuis plusieurs décennies d'une dévalorisation du cadre de vie et d'une paupérisation de sa population. Une action publique de longue date est ainsi mise en place pour accompagner deux des trois copropriétés :

- La copropriété du Mail G bénéficie depuis 2013 de l'accompagnement d'un opérateur dans le cadre de la concession EHI (lot 2). Cette copropriété souffrant de problématique complexes, un accompagnement a été mis en place pour redresser sa situation financière, sociale et technique par l'engagement de travaux urgents visés par un arrêté d'insécurité des équipements communs.
- La copropriété du Grand Mail (6 bâtiments A, B, C, D, E et F) a bénéficié d'un Plan de Sauvegarde entre 2008 et 2012 ayant notamment permis des réalisations techniques (réfection complète de la chaufferie collective, résidentialisation des bâtiments...), sans pour autant marquer un virage fort dans la pérennisation de sa gestion et l'assainissement de sa situation financière et patrimoniale.

Dans le cadre de l'accord-cadre sur les copropriétés dégradées de Marseille et dans l'objectif de poursuivre l'action publique sur les copropriétés du Mail, la Métropole lance en 2018 des études pré-opérationnelles afin de dresser le bilan des situations patrimoniales de chacune des trois copropriétés et trouver des solutions de traitement pour leurs redressements.

Ainsi, l'étude pré-opérationnelle achevée en 2020 fait état de trois copropriétés en difficultés avérées et sérieuses mais présentant des potentiels de traitement différents.

Pour les copropriétés le Mail G et le Grand Mail des interventions lourdes avec restructuration voire recyclage sont préconisées, notamment au regard de l'extrême fragilité des syndicats et des difficultés à envisager leur pérennisation dans leur organisation actuelle, nécessitant de fait un cadre opérationnel spécifique pour chaque ensemble immobilier. Ainsi, la stratégie retenue par la Métropole et ses partenaires pour le Grand Mail et le Mail G consiste à lancer un plan de sauvegarde sur chacune de ces deux copropriétés afin de répondre à la situation d'urgence dans un premier temps et de mettre en œuvre le redressement ou le recyclage des bâtiments, en accompagnement à l'élaboration du projet urbain. Faisant suite à la demande de la Métropole, deux arrêtés préfectoraux de création de commission de plan de sauvegarde ont été signés le 27/06/2022 pour chacune de ces deux copropriétés.

En ce qui concerne la copropriété du Gardian, celle-ci apparaît moins fragile et autorise à envisager un redressement de la copropriété à moyen terme.

La copropriété Le Gardian :

Cette copropriété composée d'un bâtiment unique en R+15 pour 90 logements n'a pas fait l'objet d'une action publique antérieure. Moins dégradée que les autres copropriétés du Mail, l'étude pré-opérationnelle conclue à une situation en voie d'assainissement. En effet, un ensemble d'indicateurs traduisent une nette amélioration de la situation :

- Une dette fournisseurs qui a chuté de 60% entre l'exercice 2018 et 2020,
- Une trésorerie bientôt suffisante pour couvrir les dépenses de gestion courante,
- Des impayés toujours conséquents mais ayant drastiquement diminués de 110% en 3 ans et de 13% sur le dernier exercice,
- Une dette très concentrée avec 4 dossiers particulièrement lourds représentant 66% du total des impayés. Des diligences en cours et dont certaines ayant porté leur fruit : 2 procédures judiciaires en vue de faire titrer le SDC, 1 condamnation rendue en 2019, 1 saisie immobilière en cours ...
- Un conseil syndical structuré qui assure son rôle de suivi et de contrôle de gestion, et un président du CS qui s'est impliqué jusqu'à prendre l'administration en autogestion,
- Des instances de la copropriété plutôt motrices sur lesquelles s'appuyer pour la promotion et la mise en œuvre des actions de redressement.

Bien que cette amorce de redressement notable présage une évolution patrimoniale à venir qui ne peut aller que dans le bon sens, la copropriété reste incapable d'envisager seule des travaux de conservation de l'immeuble notamment au regard de la situation économique des copropriétaires.

En parallèle, le NPNRU du Grand-Saint-Barthélémy-Grand Malpassé prévoit dans sa convention initiale des interventions sur la voirie avec une requalification des voies qui desservent les groupes scolaires Vayssières situés de part et d'autre de la copropriété, rue Beaucaire et rue de la Crau, cette dernière étant prolongée jusqu'à l'avenue Raimu.

C'est pourquoi, La Métropole Aix Marseille Provence décide de privilégier la mise en œuvre d'une Opération Programmée pour l'Amélioration de l'Habitat pour traiter les copropriétés dégradées (OPAH-CD) à l'échelle de la seule copropriété du Gardian. Les partenaires ont validé le calendrier de mise en œuvre d'une OPAH-CD permettant d'initier la phase d'élaboration du dispositif, objet de la présente convention.

Article 1 – Objet de la convention et périmètre

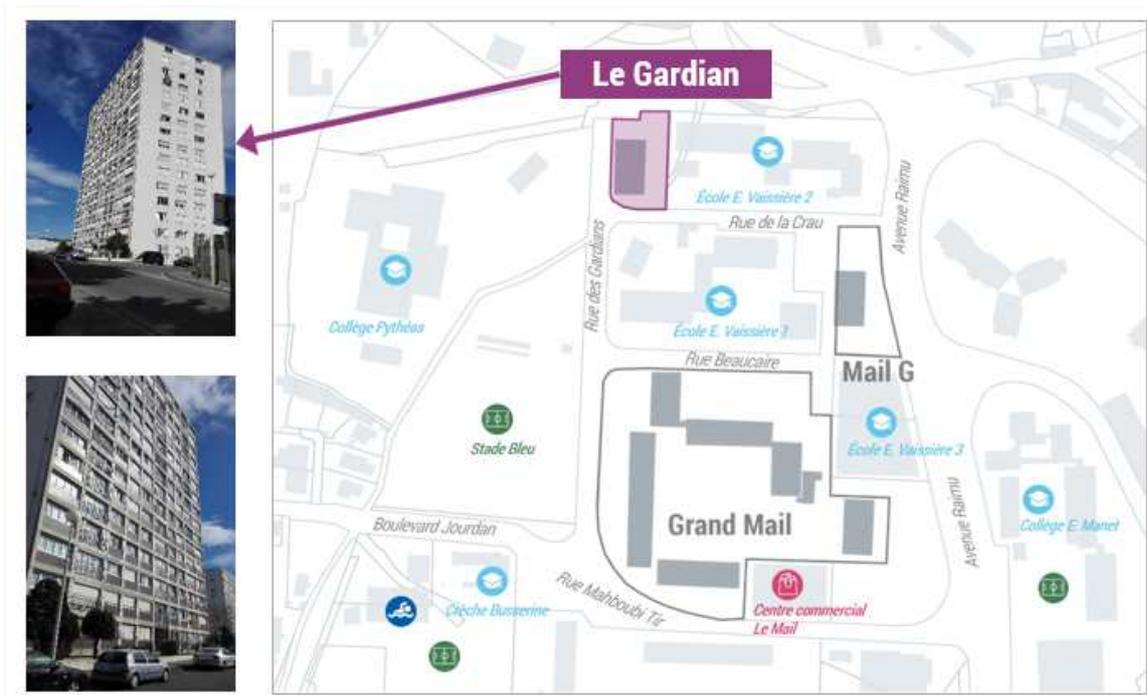
1.1 Dénomination de l'opération

La Métropole Aix Marseille Provence en partenariat avec le département des Bouches du Rhône, la Ville de Marseille et l'Anah décident de mettre en place une OPAH-CD sur la copropriété du Gardian, située dans le quartier NPNRU du Grand St-Barthélémy, dans un ensemble immobilier dénommé « Le Mail ».

1.2 Périmètre et champs d'intervention

Le périmètre d'intervention se définit par le périmètre exclusif de la copropriété du Gardian située au 20, rue des Gardians, parcelle cadastrale 894 A 128, composée d'un unique bâtiment de 15 étages pour 90 appartements, auquel vient s'ajouter un ensemble de 25 places de stationnement en pied d'immeuble.

La copropriété est immatriculée au registre national numéro AB6-694-731.



1.3 Nature, état et instance de la copropriété

La copropriété du Gardian est située au Nord de la rue de la Crau, entre la rue des Gardians et le Groupe scolaire « Émile Vayssière 2 ». Ce bâtiment en tour, édifié sur 15 étages (environ 43 mètres de hauteur) construit entre 1972 et 1975, rassemble 90 logements (89 logements privés et une loge pour un gardien) dont une majorité de grandes typologies (50 T3, 32 T4 et 8 T5) auquel vient s'ajouter un local associatif (utilisé par le Conseil syndical et le syndic) ainsi qu'un ensemble de 25 places de stationnement en pied d'immeuble.

Sur le fonctionnement et la gestion : Le syndicat est composé d'une part égale de propriétaire bailleur et de propriétaire occupant même si la part de ces derniers tant à diminuer sur les 5 dernières années. La copropriété est gérée par un syndic non professionnel depuis février 2019. Déçue par les prestations des 3 derniers syndics professionnels, l'Assemblée générale s'est massivement prononcée en faveur de l'élection de l'ancien président du Conseil syndical afin de reprendre en autogestion la copropriété.

Le Conseil syndical composé de 7 membres est très impliqué et participe activement à la gouvernance de la résidence comme la maîtrise des dépenses. Le budget prévisionnel de la copropriété est stable (200 000€) complété par des produits relatifs à la location de la loge de l'ex-gardien (25 000€/an environ) et reste globalement excédentaire à la clôture des exercices comptables. Les charges représentent environ 2 300€/lot/an en moyenne. Les dépenses sont globalement maîtrisées même si le poste relatif aux consommations d'eau semble très élevé : près de 30% des dépenses total, expliqué par des surconsommations observées et ce sur l'ensemble des copropriétés du Mail d'ailleurs.

Sur le plan technique : La copropriété n'a pas engagé des travaux de grande ampleur depuis sa construction et fait aujourd'hui face à des désordres importants relatifs à la vétusté des équipements techniques communs. Le bâtiment est équipé d'un système collectif de chauffage et d'eau chaude sanitaire située en toiture, et bien que la plupart des propriétaires occupants aient changé leurs menuiseries pour du double vitrage (environ 50% du parc), l'étiquette énergétique globale du bâtiment est classée « C » par l'audit énergétique réalisé en 2017. L'isolation des parois verticales et horizontales est globalement faible et le sentiment d'inconfort thermique est généralisé à l'ensemble des logements. Le toit terrasse présente notamment des dégradations ponctuelles de sa membrane d'étanchéité en fin de vie avec déjà des points d'entrées d'eau dans les logements et réparés au coup par coup.

Face à un bâtiment globalement déperditif et des dépenses énergétiques qui pèsent dans le budget des ménages, des discussions au sein du Conseil syndical sont déjà en cours pour établir avec un maître d'œuvre un programme d'isolation thermique par l'extérieure et d'économie globale d'énergie.

En outre, le bilan technique du bâtiment fait remonter les besoins d'entretien et de modernisation des équipements communs de la résidence et notamment des réseaux d'eaux qui semblent se fragiliser sur les dernières années (corrosion, fissures, fuites et dégradation des parements en parties privatives), de renforcement des éléments de ventilation des logements ou encore de la mise aux normes et l'amélioration des éléments de sécurité incendie et électrique.

L'aggravation pendant plusieurs années des problématiques techniques sur les parties communes a eu des conséquences sur les parties privatives des logements. En effet, bien que les enquêtes réalisées au domicile des occupants montrent une majorité de logement de bonne qualité et bien entretenu par leur propriétaire et même par les bailleurs, et sans réelle situation alarmante ; certaines dégradations et nuisance sont récurrentes et entachent la qualité et le confort de vie : présence de nuisibles, traces d'humidité sur les murs et plafonds dans les pièces d'eau et les pièces de vie, mauvaise étanchéité à l'air et à l'eau des menuiseries... Les occupants s'accordent quant au sentiment d'inconfort thermique mais également phonique des logements et se plaignent du dérangement causé par les nuisances sonores du quartier et des voisins.

La copropriété consciente de la dégradation du bâti mais tenue jusqu'ici à ne pouvoir engager les travaux nécessaires qu'au coup par coup au regard de sa faible trésorerie souhaite aujourd'hui s'engager sur un plan pluriannuel de travaux pour permettre à la copropriété de ne pas tomber dans la vétusté. Les membres du conseil syndical s'organisent pour élaborer conjointement un plan de travaux, quelques devis ont été commandés et la prospection d'un maître d'œuvre doit être initiée prochainement pour évaluer les postes nécessitant une intervention et budgéter ces derniers pour les futures consultations d'entreprises.

Sur le plan financier : La copropriété peine à recouvrer les appels de charges courantes et le conseil syndical appuyé du syndic suivent de près les ménages structurellement débiteurs afin de mettre en place des échéanciers voire des protocoles amiables. Quelques procédures à l'encontre des principaux débiteurs ont abouti entre 2016 et 2018 permettant de faire drastiquement baisser le taux d'impayés sous la barre de 40% (-110%). Cependant, depuis 2019 celui-ci tend à remonter pour s'établir à 47% du montant du budget prévisionnel. Une situation qui paraît préoccupante même si les impayés sont concentrés sur un nombre limité de copropriétaires : une dizaine de copropriétaire présentant un retard de charges courantes supérieur à 2 semestres. Parmi ces derniers, deux dossiers débiteurs plombent particulièrement la situation financière du syndicat avec des dettes de près de 23 000 € chacun et concentrant à eux deux la moitié des impayés totaux mais représentent des dossiers épineux avec des plans de sur-endettement bloquant les saisies immobilières. L'ouverture de dossiers contentieux représentant des dépenses supplémentaires, dans un contexte de trésorerie exsangue il n'est pas rare que la copropriété privilégie les négociations amiables. Toutefois, la majorité des copropriétaires respectent leurs obligations financières.

Afin de compenser les impayés la copropriété est obligée de recourir au système d'avance de trésorerie et a même en 2020 constituée une avance de solidarité de 52 000 € faisant peser toujours plus les charges de fonctionnement sur les « bon payeurs ». Ce système a permis de régler un certain nombre de fournisseur mais la trésorerie reste encore trop juste pour solder l'ensemble des dettes.

La copropriété en prévision du programme de travaux a constitué depuis 2017 un fond travaux conformément à la loi ALUR 2014, provisionné en 2020 à plus de 35 000 €, qui permettra de faire baisser les restes à charges des travaux en parties communes dans le cadre du dispositif de redressement.

Sur l'occupation :

Les profils dominants sont les personnes seules actives ou retraités et les familles avec enfants. 70% des ménages perçoivent des prestations logement ou famille. Les ménages sont globalement précaires : 1/4 des propriétaires ont des revenus sous le seuil de pauvreté à 60% du revenu médian. Le revenu disponible moyen est de 1 036 €/mois/UC tandis qu'il tombe à moins de 600€/mois/UC pour les ménages locataires.

Avec des loyers d'environ 700€/mois pour un T3 (11€/m²), les taux d'effort des ménages locataires sont très importants et 1/3 ont des difficultés de paiement des loyers.

Plus de la moitié des propriétaires sont « très modeste » selon les conditions de ressources de l'Anah. 30% des ménages sont inactifs et 30% retraités.

L'occupation est donc globalement fragile et les copropriétaires seront incapables seuls d'engager les travaux nécessaires à l'amélioration de la qualité de vie sans une ingénierie sociale et financière spécifique.

Face aux difficultés exposées, l'étude pré-opérationnelle a conduit à justifier la mise en œuvre d'une OPAH « copropriété dégradée », pour répondre à l'ensemble des problématiques et enrayer la dégradation de cette copropriété. Ce travail préalable a donc permis de définir une stratégie, dont les mesures opérationnelles sont présentées dans la convention suivante, un échéancier d'exécution du programme ainsi que les engagements pris par les parties et les aides envisagées.

Article 2 – Enjeux de l’opération

A l’issue des éléments de diagnostic présenté précédemment, il importe par la mise en place d’une OPAH-CD de :

- Redresser de façon durable le fonctionnement de la copropriété :
 - Améliorer la gestion courante, comptable et juridique par le renforcement des compétences du syndic non professionnel comme du conseil syndical,
 - Intensifier le traitement des impayés afin d’assainir la situation financière du syndicat,
 - Accompagner les ménages propriétaires et locataires rencontrant des difficultés socio-économiques,
- Tout en permettant la requalification technique de la copropriété :
 - Assurer la conservation du bâtiment comme le fonctionnement des équipements communs,
 - Améliorer la performance énergétique du bâtiment,
 - Mobiliser les différentes sources de financement et solvabiliser au mieux les copropriétaires.

L’OPAH CD répond ainsi à un enjeu général d’assainissement de la situation du syndicat et d’amélioration de l’habitat.

Le dispositif se déroulera en deux temps :

- d’abord l’assainissement de la situation financière de la copropriété et la mise en place d’une dynamique de projet avec les habitants et les instances de la copropriété avec la préparation du programme de travaux en parties communes (travaux de mise en sécurité, études complémentaires techniques, sécurisation du chiffrage),
- ensuite la réalisation des travaux de conservation et d’amélioration des parties communes pour permettre de revaloriser la copropriété et la repositionner sur le marché immobilier.

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

Un référentiel des enjeux de l’opération a été établi sur la base des différents volets qui composent la présente convention. Ce tableau présente les actions à développer durant les 5 années du dispositif ainsi que des indicateurs de moyen et de résultat permettant à l’opérateur comme à la maîtrise d’ouvrage de s’assurer de leur effectivité comme de leur pertinence tout au long du dispositif.

Le tableau suivant fait correspondre à chaque action qui sera détaillée dans le corps de la présente convention à l’article suivant (Article 3. Description du dispositif et objectifs de l’opération) des objectifs mesurables, soit autant d’indicateurs de moyens et de résultats permettant d’évaluer le programme de redressement.

Enjeux de l'opération, objectifs, et indicateurs

ENJEUX			INDICATEURS	
Volet de la convention	Objectifs de redressement visés à l'issue du dispositif	Description des actions	Indicateurs de moyens	Indicateurs de résultats
Volet juridique et foncier	S'assurer d'une organisation juridique optimale de la copropriété et pérenniser son fonctionnement	<ul style="list-style-type: none"> - Mise à jour des documents juridiques - Appui à la tenue des AG et AGE - Appui juridique pour la mise en œuvre des procédures contentieuses de recouvrement 	<ul style="list-style-type: none"> * Mise à disposition d'un juriste par l'opérateur * Réunions de préparation des AG * Convocations d'AG / AGE * Validation des PV d'AG 	<ul style="list-style-type: none"> * Missionnement par le SDC d'un notaire * Missionnement par le SDC d'un avocat * Mobilisation de l'aide au redressement et à la gestion de l'Anah * PV d'AG et AGE avec suivi des résolutions votés
Volet portage de lots	<p>Favoriser le départ ou le passage au statut de locataire de certains copropriétaires endettés ou aux ressources insuffisantes, en incapacité de se maintenir</p> <p>Bloquer l'arrivée de copropriétaires indésirables / bailleurs indélégitimes</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Selon besoin, envisager la possibilité d'étendre la convention de portage de l'ORCOD à la copropriété 	<ul style="list-style-type: none"> * Mise en relation des équipes d'animation des dispositifs OPAH CD, ORCOD, PDS) * CR des commissions impayés et social pour évaluation des besoins sur la copropriété * Ciblage des ménages et orientation vers le porteur 	<ul style="list-style-type: none"> * Nombre de lots acquis / portés * Montant de la dette copropriétaire diminuée grâce au portage * Nombre de logements rénovés et occupés à l'issue du portage
Volet Animation du dispositif et mobilisation des instances décisionnelles	Des copropriétaires impliqués dans la vie de la copropriété et qui participent activement à son fonctionnement	<ul style="list-style-type: none"> - Animer le dispositif et favoriser la compréhension comme la participation des propriétaires et des locataires au bon fonctionnement de la copropriété - Mobiliser les copropriétaires dans les processus décisionnels - Favoriser la participation aux AG 	<ul style="list-style-type: none"> * Animer des permanences de l'opérateur pour faciliter le travail avec les habitants * Mise en place de campagnes d'informations à chaque moment clés du projet * Proposer des formations aux habitants pour mieux appréhender le fonctionnement d'une copropriété * Contribuer à l'instauration de synergies syndic/CS et copropriétaire * Consolider la gestion opérée par le syndic bénévole et le CS * Participation du syndic et du CS aux commissions de travail organisées par l'opérateur et intégration des copropriétaires aux prises de décision * Animation de réunion en amont des AG * Participation de l'opérateur aux AG 	<ul style="list-style-type: none"> * Nombre de propriétaires rencontrés lors des permanences/ réunions * Nombre de sollicitations de l'opérateur par thématique * Satisfaction des résidents quant au volume et à la qualité des réunions, supports ... * Taux de participation aux réunions d'informations et temps informels mobilisateurs * Nombre de participants aux réunions d'information pré-AG * Nombre de pouvoirs & intentions de vote recueillis * Taux de fréquentation en AG et évolution * Nombre d'actions de communication / types en amont des AG

	Des organes de gestion consolidés et capables de gouverner sereinement la copropriété	<ul style="list-style-type: none"> - Assurer une montée en compétences des instances de gestion et du syndic non professionnel - Accompagnement du syndic dans les missions supplémentaires relatives au dispositif 	<ul style="list-style-type: none"> * Formation des CS / syndic * Encadrement du syndic sur les questions de tenu de la comptabilité * Contrôle des comptes en début de dispositif pour s'assurer d'une base comptable fiable et transparente 	<ul style="list-style-type: none"> * Temps de mission d'un juriste / comptable * Nombre de participants aux formations * Nombre de Conseillers syndicaux investis et ancienneté des mandats individuels * Nombre de nouvelles candidatures au CS * Qualité de la répartition des compétences entre les membres * Habilité et aisance du syndic dans sa gestion
ENJEUX			INDICATEURS	
Volet de la convention	Objectifs de redressement visés à l'issue du dispositif	Description des actions	Indicateurs de moyens	Indicateurs de résultats
Volet gestion et fonctionnement	Un budget prévisionnel optimisé et stable avec des dépenses contrôlées	<ul style="list-style-type: none"> - Poursuivre la maîtrise des charges de gestion courante et des dépenses du SDC 	<ul style="list-style-type: none"> * Mise en place avec le syndic et les CS d'une Commissions « gestion et maîtrise des dépenses » * Évolution du budget et des dépenses * Évolution de la consommation des fluides * Temps de sensibilisation sur les consommations individuelles * Affectation des économies réalisées au fond travaux 	<ul style="list-style-type: none"> * Nombre de contrats de fournitures et prestations renégociés / mis en concurrence * Adaptation des budgets prévisionnels par rapport aux dépenses * Niveaux de charges par rapport à la moyenne et évolution
	Un taux d'impayés en baisse et une trésorerie qui se reconstitue	<ul style="list-style-type: none"> - Diminuer de manière significative le niveau des impayés de charges courantes par rapport au budget et prévenir l'apparition de nouvelles dettes dans un contexte de vote de travaux 	<ul style="list-style-type: none"> * Mise en place d'une Commission « impayés » pour une structuration et un suivi rigoureux des actions engagées par le syndic afin de garantir les chances de récupération des fonds * Diffusion des comptes rendus de la commission aux CS * Tableau de synthèse des données juridiques récoltées et les conclusions du suivi social par copropriétaire pour détecter les ménages présentant de grosses dettes de charges et précarité * Suivi du taux d'impayés : niveau de concentration, nombre de gros débiteurs > 5 000 €, niveau de la dette copropriétaires, montant de la dette structurelle 	<ul style="list-style-type: none"> * Mobilisation de l'aide au redressement et à la gestion (Anah) et montants octroyés * Temps de mission avocat du SDC * Nombre de propriétaires ayant repris le paiement de leurs charges avec plan d'apurement / protocole amiable * Nombre de procédures de recouvrement (par types d'action) engagées et achevées * Formalisation et vote en AG d'un protocole de prévention et de lutte contre les impayés * Montant du provisionnement pour créances douteuses / irrécouvrables * Nombre de dossiers FSL impayés de charges
Volet Social	Des habitants solvables aux parcours résidentiels stabilisés	<ul style="list-style-type: none"> - Repérer les familles en difficultés et accompagner les ménages les plus fragiles vers un suivi social approprié 	<ul style="list-style-type: none"> * Ciblage et démarchage direct des ménages en difficulté (courrier, porte à porte) * Prise de contact avec les copropriétaires en impayés afin de réaliser une analyse budgétaire * Mise en place de Commission « sociale » afin d'aborder les situations individuelles en présence du copropriétaire * Intégration des partenaires sociaux à la démarche : Action Logement, CCAS, Conseil départemental, services municipaux d'aides sociales ... * Alimentation d'une base de données socio-économique : indicateurs pour identifier le niveau de solvabilisation des ménages par les aides au logement 	<ul style="list-style-type: none"> * Temps de mission d'un travailleur social (opérateur) * Nombre de ménages rencontrés par le travailleur social de l'équipe d'animation, par statut d'occupation (propriétaire / locataire) * Nombre de diagnostics sociaux réalisés * Nombre de dossiers traités en commission par rapport au nombre de ménages identifiés avec un besoin en suivi social renforcé * Nombre de ménages fragiles orientés vers un suivi social et durée de l'accompagnement, * Nombre de propriétaires devenant locataires dans une perspective de sécurisation du parcours logement

		<ul style="list-style-type: none"> - Rechercher des solutions de solvabilisation des ménages pour permettre la mise en œuvre du programme de travaux 	<ul style="list-style-type: none"> * Tableau de suivi financier de mobilisation des aides publiques * Respect du phasage annoncé pour le dépôt des dossiers de subvention * Mobilisation des subventions individuelles en fonction de la situation des copropriétaires concernés * Convention de préfinancement des subventions Anah (réseau PROCIVIS) et calendrier 	<ul style="list-style-type: none"> * Nombre de dossiers de financement déposés et accordés * Montant des subventions octroyées collectives et individuelles par les différents partenaires * Mobilisation du préfinancement pour les aides publiques * Nombre de propriétaires bénéficiaires d'aides individuelles et type d'organisme sociaux mobilisés * Nombre de conventionnements travaux de propriétaires bailleurs
		<ul style="list-style-type: none"> - Orienter les bailleurs vers un dispositif d'intermédiation locative 	<ul style="list-style-type: none"> * Encourager le conventionnement des loyers par la fourniture d'un plan de financement comprenant le reste à charge estimé, le taux de rentabilité et le gain financier dégagé sur la durée du conventionnement malgré la réduction de loyer requise * Information sur les obligations du bailleur * Sensibilisation des locataires 	<ul style="list-style-type: none"> * Nombre de propriétaires bailleurs rencontrés * Nombre de médiation locataire / propriétaire engagée * Nombre de propriétaires orientés vers un dispositif de FSL accès ou maintien, en lien avec les travailleurs sociaux du secteur
ENJEUX			INDICATEURS	
Volet de la convention	Objectifs de redressement visés à l'issue du dispositif	Description des actions	Indicateurs de moyens	Indicateurs de résultats
Volet Réhabilitation technique	Entreprandre un programme de requalification globale de la copropriété avec volet énergétique, permettant de pérenniser son fonctionnement et revaloriser son positionnement sur le marché immobilier	<ul style="list-style-type: none"> - Mise en œuvre du programme de travaux en parties communes 	<ul style="list-style-type: none"> * Appui à la désignation du maître d'œuvre * Favoriser le concours maximal des copropriétaires et des habitants (concertation, vote AG, compréhension des implications financières ...) * Mise en place d'une commission « travaux / entretien » pour un suivi partenarial de l'avancement du programme * Gestion et suivi des demandes de financement et préfinancement * Réalisation d'un plan de financement du programme de travaux et estimation des quottes part et des restes à charges individuels 	<ul style="list-style-type: none"> * Rendu du rapport d'analyse du MOE * Réalisation des études préliminaires et complémentaires techniques * Suivi de la consultation des entreprises * Appui technique au choix des devis * Réunion d'information pré-AG pour expliquer les devis et favoriser la mobilisation en AG voire la récupération des pouvoirs * Vote en AG du programme de travaux * Mise en sécurité du bâtiment * Atteinte d'un gain énergétique > 35%
		<ul style="list-style-type: none"> - Réduction des charges de consommation et confort thermique des logements 	<ul style="list-style-type: none"> * Montage dossier Ma Prime Rénov' * Intégration au programme de travaux un volet énergie 	<ul style="list-style-type: none"> * Evaluation de la baisse des consommations de fluides consécutive aux travaux * Evolution du niveau de charges * Evolution du nombre de ménages en précarité énergétique * Indicateur qualitatif : sentiment de confort thermique dans les logements
	Traiter les situations de mal logement	<ul style="list-style-type: none"> - Accompagner les propriétaires le souhaitant vers la définition d'un projet de travaux en parties privatives - Dans le cas contraire, mise en place des actions coercitives d'éradication de l'habitat indigne / dégradé 	<ul style="list-style-type: none"> * Nombre de logements visités ayant fait l'objet d'une évaluation technique * Nombre de propriétaires accompagnés dans le cadre d'un projet individuel de travaux * Association des partenaires sociaux : saisine de la Caisse d'allocation familiale (CAF), de la commission pour le logement Décent (CPLD) de la Direction Prévention et Règlementation de la Ville pour le traitement des situations de péril, d'insalubrité ou d'indécence du logement, mise en demeure ... 	<ul style="list-style-type: none"> * Nombre de logements évalués en mauvais état voire situation d'indécence * Nombre de propriétaires accompagnés dans le cadre de dossiers individuels d'aide * Montant total des aides octroyées Nombre de logements rénovés

<p>Volet urbain et immobilier</p>	<p>Favoriser une démarche collective et participative pour l'amélioration du cadre de vie</p>	<p>- Accompagner les copropriétaires aux mutations à venir dans le cadre du projet de renouvellement urbain</p>	<p>* Porter un regard sur les possibilités d'amélioration et de requalification des abords de la copropriété en lien avec le projet urbain (stationnements privés, amélioration des espaces verts...)</p> <p>* Appui dans la rédaction de la convention de GUP : Etablissement d'un référentiel d'actions subventionnables</p>	
--	---	---	--	--

Article 3 – Description et objectifs du dispositif - Volets d'action

La convention d'OPAH Copropriété dégradée (OPAH-CD) suivante détaille thème par thème, les interventions que s'engagent à initier et encourager les partenaires du dispositif pour leurs mises en œuvre par l'opérateur du suivi-animation.

Le programme de l'opération est ainsi décliné en 5 volets d'action :

- **Volet 1 : Juridique et foncier**, qui s'applique à accompagner la copropriété à la sécurisation de la situation juridique et la mise à jour des documents régissant la copropriété,
- **Volet 2 : Appui aux instances de gestion et aux copropriétaires**, visant à mettre en place des actions pour améliorer la gouvernance de la copropriété et assurer son redressement financier afin d'assurer sa pérennité financière et permettant de faciliter l'engagement du programme de travaux.
- **Volet 4 : Accompagnement social**, visant à la solvabilisation des occupants pour faire face à leur charges et travaux, accompagner individuellement les ménages les plus fragiles et résorber l'endettement ou encore favoriser la modération des loyers.
- **Volet 4 : Réhabilitation technique de la copropriété**, qui vise à la mise en sécurité des équipements et à accompagner le syndicat dans la réalisation d'un programme de travaux d'entretien et d'amélioration afin d'assurer la pérennité des bâtis et la requalification de la copropriété.
- **Volet 5 : Urbain et immobilier**, visant à accompagner la copropriété face aux mutations à venir dans le cadre du projet de renouvellement urbain du quartier.

3.1 Volet juridique et intervention foncière

3.1.1 Volet juridique

Descriptif du dispositif

Le règlement de copropriété établis en 1976 n'a pas fait l'objet d'une adaptation pour mise en conformité avec les diverses lois entrées en vigueur depuis - SRU (13/12/2000), ENL (12/07/2006), ALUR (25/03/2014), ELAN (24/11/2018) - comme cela l'était imposé. En effet, ces dernières ont profondément remanié le droit de la copropriété et rendent obsolètes la majorité des dispositions du présent règlement. Une mise à jour doit être envisagé.

Dans le cadre du dispositif d'OPAH CD, il s'agira d'accompagner le syndic dans la bonne gestion juridique de la copropriété. Une mise à jour des documents juridique de la copropriété interviendra en fin de dispositif. La mobilisation de l'aide au redressement et à la gestion de l'Anah sera étudiée pour financier les actes notariés et frais de publication.

Il s'agira également d'appuyer les instances dans la préparation des ordres du jour d'AG en vue de la sécurisation des décisions à prendre notamment dans un contexte de travaux, de dispenser des conseils et un appui juridique au montage des dossiers contentieux de recouvrement en lien avec l'avocat de la copropriété et autres intervenants (huissier, notaire) (Cf. Volet Gestion et fonctionnement)

Objectifs

- S'assurer d'une organisation juridique optimale de la copropriété et pérenniser son fonctionnement

<u>Indicateurs de moyens :</u>	<u>Indicateurs de résultats :</u>
- Mise à disposition d'un juriste par l'opérateur	- Missionnement par le SDC d'un notaire
- Réunions de préparation des AG	- Missionnement par le SDC d'un avocat
- Convocations d'AG / AGE	- Mobilisation de l'aide au redressement et à la gestion de l'Anah
- Validation des PV d'AG	

3.1.2 Volet Portage ciblé de redressement

Descriptif du dispositif

Face à la présence de nombreux copropriétaires modestes et très modestes, le recours au portage provisoire de lots pourra être un outil à mobiliser au service de l'assainissement de la situation patrimoniale ; avec d'une part le rachat amiable de leur logement aux propriétaires les plus endettés ne pouvant ou ne souhaitant pas se maintenir propriétaire dans un contexte de vote de travaux ambitieux ; et d'autre part le rachat systématique des lots faisant l'objet d'une vente par adjudication afin d'éviter des ventes aux enchères attirant les propriétaires bailleurs indécis.

Une convention de portage prévue dans le cadre de l'ORCOD pourrait être étendue selon besoin au périmètre de la copropriété. L'opération de portage étant complémentaire au dispositif d'OPAH-CD, sa réalisation doit être coordonnée avec l'opérateur du suivi-animation du dispositif. Notamment, les commissions de travail menées dans le cadre du dispositif d'OPAH CD aiguilleront le porteur pour le ciblage des besoins.

Objectifs

- Désendetter le syndicat par le départ des propriétaires en impayés lourds,
- Favoriser le départ ou le passage au statut de locataire de certains copropriétaires endettés ou aux ressources insuffisantes, en incapacité de se maintenir dans le parc privé
- Bloquer l'arrivée de copropriétaires indésirables / bailleurs indécis,
- Améliorer la trésorerie de la copropriété par le paiement des charges des lots acquis,
- S'agissant d'un portage provisoire, assurer la revente dans de bonnes conditions à des ménages en capacité d'assumer les charges financières de la copropriété

<u>Indicateurs de moyens :</u>	<u>Indicateurs de résultats :</u>
- Mise en relation des équipes d'animation des dispositifs OPAH CD, ORCOD, PDS)	- Nombre de lots acquis / portés
- Compte rendu des commissions « impayés » et « sociale » pour évaluation des besoins en portage sur la copropriété	- Montant de la dette copropriétaire diminuée grâce au portage
- Ciblage des ménages et orientation vers le porteur	- Nombre de logements rénovés et occupés à l'issue du portage

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

3.2.1 Animation du dispositif et mobilisation des instances décisionnelles

Descriptif du dispositif

Le fonctionnement juridique et financier de toute copropriété repose sur la participation des copropriétaires, du syndic et conseillers syndicaux aux décisions et par voie de conséquence sur leur compréhension et leur adhésion au système même de la copropriété.

Ce dispositif vise à créer les conditions d'une gestion pérenne qui garantira la réussite des actions engagées dans le cadre du redressement de la copropriété. Notamment, l'engagement de la copropriété dans un programme de travaux ambitieux nécessitera de réussir à fédérer les copropriétaires autour du projet de réhabilitation pour favoriser leur participation active au dispositif.

L'information et la mobilisation des copropriétaires seront donc indispensables pour la bonne gouvernance du dispositif et la réussite du projet patrimonial. La mise en œuvre du dispositif d'OPAH-CD doit nécessairement s'accompagner d'une stratégie de communication renforcée. Il s'agira pour l'opérateur du suivi-animation :

- Mobiliser l'ensemble des canaux de communication possibles et jugés pertinents afin de faire connaître l'opération, sa durée comme les moyens mis à disposition. La multiplication des actions des communications et l'amélioration de l'information permettra d'optimiser la compréhension comme la participation des propriétaires et des locataires au bon fonctionnement de la copropriété. De manière complémentaire, il pourra être envisagé l'animation de permanences et points d'information dans un lieu dédié, pour la durée du dispositif, dont la fréquence reste à calibrer en comité technique. Il s'agira de s'assurer que l'ensemble des habitants comprennent mieux le fonctionnement global de la copropriété, via par exemple des formations qui pourraient porter sur le rôle et attributs de chaque instance de la copropriété, les responsabilités et les devoirs des parties présentes, la lecture des paramètres de gestion de la copropriété
- Favoriser la participation aux AG via l'animation de réunions en amont de chacune d'entre elles afin de préparer l'ordre du jour, expliquer les devis ou encore favoriser la récupération des pouvoirs. L'opérateur participera à toutes les AG afin d'apporter des réponses aux interrogations lors de la séance et informer de l'avancement de l'opération.
- Poursuivre l'amélioration des modalités de gestion de la copropriété et les synergies syndic / conseil syndical / copropriétaires / locataires) et contribuer à l'instauration de bases de travail solides.
- Consolider le Conseil syndical en place et lui donner les clés en matière organisationnelle afin que ses membres soient capables de gouverner sereinement la copropriété, assister le syndic et contrôler sa gestion pour une action efficace. Il pourra être proposé par l'opérateur des sessions de formation afin de consolider les compétences des conseillers syndicaux et permettre de les intégrer pleinement à la dynamique du dispositif.
- Encadrer le syndic bénévole non professionnel sur les questions de tenue de comptabilité et de préparation des documents de synthèse annuels destinés aux copropriétaires en fin d'exercice, et plus généralement dans les missions supplémentaires relatives au dispositif programmé.

Objectifs

- Animer le dispositif et favoriser la compréhension comme la participation des propriétaires et des locataires au bon fonctionnement de la copropriété

<u>Indicateurs de moyens :</u>	<u>Indicateurs de résultats :</u>
<ul style="list-style-type: none"> - Animer des permanences de l'opérateur pour faciliter le travail avec les habitants - Mise en place de campagnes d'informations à chaque moment clés du projet - Information des habitants quant aux règles fondamentales de fonctionnement d'une copropriété, etc 	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre de propriétaires rencontrés lors des permanences/ réunions - Nombre de sollicitations de l'opérateur par thématique - Satisfaction des résidents quant au volume et à la qualité des réunions, supports ... - Taux de participation aux réunions d'informations et temps informels mobilisateurs

- Mobiliser les copropriétaires dans les processus décisionnels afin que ces derniers puissent prendre pleinement part à la gestion de leur copropriété et plus largement favoriser le réinvestissement des copropriétaires dans les affaires de la copropriété notamment en Assemblée générale, condition indispensable afin d'obtenir les majorités requises pour la prise de décision ambitieuse.

<u>Indicateurs de moyens :</u>	<u>Indicateurs de résultats :</u>
<ul style="list-style-type: none"> - Contribuer à l'instauration de synergies syndic/CS et copropriétaire - Consolider la gestion opérée par le syndic bénévole et le CS - Participation du syndic et du CS aux commissions de travail organisées par l'opérateur et intégration des copropriétaires aux prises de décision - Animation de réunion en amont des AG - Participation de l'opérateur aux AG 	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre de pouvoirs & intentions de vote recueillis - Taux de fréquentation en AG et évolution - Nombre d'actions de communication / types en amont des AG

- Assurer une montée en compétences des instances de gestion comme du syndic non professionnel et accompagnement de ce dernier dans la réalisation des missions supplémentaires relatives au dispositif.

<u>Indicateurs de moyens :</u>	<u>Indicateurs de résultats :</u>
<ul style="list-style-type: none"> - Formation des CS / syndic - Encadrement du syndic sur les questions de tenu de la comptabilité - Appuy et conseil - Participation du syndic et du CS aux commissions de travail organisées par l'opérateur et intégration des copropriétaires aux prises de décision 	<ul style="list-style-type: none"> - Temps de mission d'un juriste / comptable - Nombre de participants aux formations - Nombre de Conseillers syndicaux investis et ancienneté des mandats individuels - Nombre de nouvelles candidatures au CS - Qualité de la répartition des compétences entre les membres - Habilité et aisance du syndic dans sa gestion

3.2.2 Gestion et fonctionnement

Descriptif du dispositif

La mise en place d'actions spécifiques afin de rétablir l'équilibre financier de la copropriété constitue un préalable déterminant dans son redressement et conditionne notamment la réalisation de travaux importants. Trois axes prioritaires se dessinent :

- **L'optimisation des budgets prévisionnels comme des dépenses**

Les partenaires du dispositif via l'opérateur désigné pour son suivi-animation devront proposer la mise en place d'outils spécifique afin de permettre de suivre les évolutions des différents postes de dépenses et contrats et éventuellement d'encourager à la remise en concurrence des contrats trop onéreux. Ils devront permettre de sensibiliser les instances à la maîtrise des consommations comme de diffuser de l'information quant à l'opportunité de baisse des charges à la suite des travaux d'économie d'énergie. Pourront ainsi être associés à ces actions tout partenaire local compétant en la matière : Agence Local de l'Energie et du Climat MVE (ALEC-MVE), Eau Solidaire (Veolia), Compagnons Bâisseurs ...

- **La résorption des impayés des charges des copropriétaires**

La mise en place de Commissions « suivi des impayés » avec les instances de la copropriété devront permettre d'assurer un suivi rapproché de l'évolution de toutes les dettes individuelles et proposer des modes d'intervention pour tout type d'impayé (plan d'apurement, échancier, accompagnement à la vente, saisie sur loyer ...) et de suivre

l'évolution des dossiers. C'est surtout la capacité des copropriétaires à pérenniser le paiement de leurs charges dans un contexte de vote de travaux qui devra être particulièrement surveillée lors de ces commissions.

Il s'agira également d'accompagner le syndicat dans l'amélioration des procédures de recouvrement des charges sur les plans quantitatifs et qualitatifs par la formalisation concertée d'un protocole de prévention et de lutte contre les impayés. L'établissement d'un processus de recouvrement clair (sur les phases amiables, précontentieuses et contentieuses) et voté en AG favorisera son respect strict par le syndicat. Il est attendu de l'opérateur une assistance des instances de gestion pour améliorer la situation financière du syndicat : aide à la négociation des protocoles d'apurement de la dette, aide à la mobilité de toutes les aides Anah aux surcoûts de gestion ...

- **L'amélioration de la situation comptable globale**

Tout au long du dispositif, il est stratégique d'accompagner le syndic à la bonne gestion comptable des actions qui seront entreprises par l'opérateur (traitement comptable du débiteur, provisions travaux, subventions, quote-part, prêt collectif, factures et assurances ...). Un contrôle des comptes en début de dispositif devra permettre de s'assurer d'une base comptable fiable et transparente afin d'engager sereinement le volet travaux.

Dans le cadre du dispositif, les partenaires devront s'assurer que la stratégie mise en place par le syndic répond durablement aux problématiques de la copropriété. Dans le cas contraire, les collectivités se laissent la possibilité de réorienter la stratégie du dispositif sur les conseils de l'opérateur.

Par ailleurs, la copropriété étant déjà adhérente à Coproconseil pour des prestations de contrôle de compte et de gestion, il s'agira de travailler à l'opportunité de maintenir ou non l'adhésion de la copropriété afin d'éviter les surcoûts pour des prestations similaires et calibrées dans le cadre de la présente OPAH-CD.

Objectifs

- Poursuivre la maîtrise des charges de gestion courante et des dépenses du syndicat

<p><u>Indicateurs de moyens :</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Mise en place avec le syndic et les CS d'une Commission « gestion et maîtrise des dépenses »- Évolution du budget et des dépenses- Évolution de la consommation des fluides- Temps de sensibilisation sur les consommations individuelles- Affectation des économies réalisées au financement des restes à charge des travaux	<p><u>Indicateurs de résultats :</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Nombre de contrats de fournitures et prestations renégociés / mis en concurrence- Adaptation des budgets prévisionnels par rapport aux dépenses- Niveaux de charges et évolution
---	---

- Diminuer de manière significative le niveau d'impayés de charges courantes par rapport au budget et prévenir l'apparition de nouvelles dettes dans un contexte de vote de travaux

<u>Indicateurs de moyens :</u>	<u>Indicateurs de résultats :</u>
<ul style="list-style-type: none"> - Mise en place d'une Commission « impayés » pour une structuration et un suivi rigoureux des actions engagées par le syndic afin de garantir les chances de récupération des fonds - Diffusion des comptes rendus de la commission aux CS - Tableau de synthèse des données juridiques récoltées et les conclusions du suivi social par copropriétaire pour détecter les ménages présentant de grosses dettes de charges et en extrême précarité - Suivi du taux d'impayés : niveau de concentration, nombre de gros débiteurs > 5 000 €, niveau de la dette copropriétaires, montant de la dette structurelle 	<ul style="list-style-type: none"> - Mobilisation de l'aide au redressement et à la gestion (Anah) et montants octroyés - Temps de mission avocat du SDC - Nombre de propriétaires ayant repris le paiement de leurs charges avec plan d'apurement / protocole amiable - Nombre de procédures de recouvrement (par types d'action) engagées et achevées - Formalisation d'un protocole de prévention et de lutte contre les impayés - Montant du provisionnement pour créances douteuses / irrécouvrables - Nombre de dossiers FSL impayés de charges

3.3 Volet social

Descriptif du dispositif

L'OPAH vise le maintien des occupants dans leur logement. Ainsi, la situation de certaines catégories de ménages doit être prioritairement considérée, car elles se trouvent davantage fragilisées que d'autres. Ces publics spécifiques sont notamment les ménages modestes et très modestes, dans l'incapacité de faire face à des dépenses de travaux.

Bien que la Commission « impayés » permet un premier repérage des familles qui ne paient pas leurs charges de copropriété et qui font de surcroît face à des difficultés financières et sociales, les personnes qui sont en situation de fragilité doivent être repérées précocement pour ne pas aggraver leur situation. L'analyse des situations sociales et économiques des familles est en effet indispensable pour anticiper les besoins des copropriétaires en termes d'aides financières ainsi que pour appréhender la possibilité d'engager un programme de travaux ambitieux. Les enquêtes d'occupation menées dans de l'étude préopérationnelle en 2019 auprès des résidents du Gardian ont montré de nombreuses situations de précarité parmi les propriétaires aux faibles marges de manœuvre financière.

Des accompagnements spécifiques devront être prévus dans le cadre du présent dispositif afin d'accompagner les ménages les plus fragiles vers un suivi social approprié et s'assurer de leur solvabilité face au programme de travaux qui sera voté.

Dans le cadre du dispositif d'OPAH CD il est indispensable de mettre en œuvre une ingénierie sociale et financière permettant de :

- **Repérer les familles en difficultés et accompagner ces dernières vers un suivi social approprié**

Il s'agira pour l'opérateur de mettre en place des permanences afin de rencontrer exhaustivement les ménages nécessitant un accompagnement social. Une Commission « sociale » permettra d'aborder le cas des situations individuelles complexes afin d'ouvrir avec les ménages la possibilité d'un suivi social spécifique (aides sociales, ouverture du FSL, orientation vers un service adapté, relogement...) de manière coordonnée avec les services sociaux du secteur.

La mise en œuvre de ce type de Commission permet aussi d'intervenir dans les situations où les copropriétaires ne peuvent se maintenir dans ce statut. Sont alors mobilisés des outils liés au relogement des familles et/ou de portage, pour pallier les difficultés financières des particuliers.

- **Rechercher des solutions de solvabilisation des ménages pour permettre la mise en œuvre du programme de travaux**

Au-delà du suivi spécifique des ménages fragiles, il s'agira pour l'opérateur d'accompagner le syndic dans la mobilisation des aides publiques des partenaires signataires de la convention : montage des dossiers administratifs de

demande de subventions comme de prêts, afin d'assurer aux syndicats des copropriétaires et aux propriétaires éligibles l'octroi des aides publiques de droit commun. La composition et les délais devront être respectés et ce tant lors du dépôt des demandes de subventions que lors du suivi financier des aides.

L'opérateur devra également rechercher l'ensemble des financements complémentaires individuels à destination des ménages les plus fragiles. Il aura ainsi pour mission d'élaborer pour chacun des ménages un plan de financement comprenant les aides de droits communs ainsi que l'ensemble des aides individuelles octroyables. Ces solutions de financements complémentaires adaptées aux situations sociales particulières de chaque copropriétaire représentent d'une part un levier essentiel afin de diminuer le reste à charge, et ne pas aggraver leur situation financière, et d'autre part apportent une garantie supplémentaire du maintien des propriétaires occupants en place et facilitent la décision de réaliser des travaux.

Ainsi, la mobilisation maximale des aides pour les ménages les plus modestes devrait limiter au maximum l'aggravation des difficultés financières de ces derniers, malgré cela, le dispositif doit notamment prévoir des solutions alternatives pour tous les copropriétaires ne pouvant pas faire face aux dépenses du syndicat.

- **Orientation des bailleurs vers un dispositif d'intermédiation locative**

Ce volet devra comprendre un accompagnement spécifique des propriétaires bailleurs, surtout si ces derniers sont eux-même confrontés à des impayés de loyers fragilisant leur propre situation financière. Le suivi-animation du dispositif doit permettre de mettre en œuvre une médiation entre locataire et propriétaire résultant des difficultés et des blocages rencontrés, sensibiliser les locataires sur leurs droits et obligations, information des propriétaires bailleurs sur les procédures de conventionnement travaux et des avantages fiscaux en contrepartie de la fixation d'un loyer social ou très social.

Objectifs

- **Repérer les familles en difficultés et accompagner les publics spécifiques (ménages très modestes, personnes âgées...) vers un suivi social approprié**

<u>Indicateurs de moyens :</u>	<u>Indicateurs de résultats :</u>
- Ciblage et démarchage direct des ménages en difficulté (courrier, porte à porte)	- Temps de mission d'un travailleur social (opérateur)
- Prise de contact avec les copropriétaires en impayés afin de réaliser une analyse budgétaire	- Nombre de ménages rencontrés par le travailleur social de l'équipe d'animation, par statut d'occupation (propriétaire / locataire)
- Mise en place de Commission « sociale » afin d'aborder les situations individuelles en présence du copropriétaire	- Nombre de diagnostics sociaux réalisés
- Intégration des partenaires sociaux à la démarche : Action Logement, CCAS, Conseil départemental, services municipaux d'aides sociales ...	- Nombre de dossiers traités en commission par rapport au nombre de ménages identifiés avec un besoin en suivi social renforcé
- Alimentation d'une base de données socio-économique : indicateurs pour identifier le niveau de solvabilisation des ménages par les aides au logement	- Nombre de ménages fragiles orientés vers un suivi social et durée de l'accompagnement,
	- Nombre de propriétaires devenant locataires dans une perspective de sécurisation du parcours logement

- **Établissement des stratégies de désendettement et recherche de solutions de solvabilisation des copropriétaires**

<p style="text-align: center;"><u>Indicateurs de moyens :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Tableau de suivi financier de mobilisation des aides publiques - Respect du phasage annoncé pour le dépôt des dossiers de subvention - Mobilisation des subventions individuelles en fonction de la situation des copropriétaires concernés - Convention de préfinancement des subventions Anah (réseau PROCIVIS) et calendrier 	<p style="text-align: center;"><u>Indicateurs de résultats :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Nombre de dossiers de financement déposés et accordés - Montant des subventions octroyées collectives et individuelles par les différents partenaires - Mobilisation du préfinancement pour les aides publiques - Nombre de propriétaires bénéficiaires d'aides individuelles et type d'organisme sociaux mobilisés - Nombre de conventionnements travaux de propriétaires bailleurs
--	---

- **Orientation des bailleurs vers un dispositif d'intermédiation locative**

<p style="text-align: center;"><u>Indicateurs de moyens :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Encourager le conventionnement des loyers par la fourniture d'un plan de financement comprenant le reste à charge estimé, le taux de rentabilité et le gain financier dégagé sur la durée du conventionnement malgré la réduction de loyer requise - Information sur les obligations du bailleur - Sensibilisation des locataires 	<p style="text-align: center;"><u>Indicateurs de résultats :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Nombre de propriétaires bailleurs rencontrés - Nombre de médiation locataire / propriétaire engagée - Nombre de propriétaires orienté vers un dispositif de FSL accès ou maintien, en lien avec les travailleurs sociaux du secteur
---	--

3.4 Volet réhabilitation technique

Le dispositif vise à accompagner les copropriétés à la réalisation de travaux d'amélioration, en ciblant notamment une amélioration du confort thermique et une réduction des consommations énergétiques, afin d'assurer la pérennité des bâtis tout en garantissant, autant que faire se peut, le maintien des propriétaires dans les lieux.

3.4.1 Programmes de travaux en parties communes

Descriptif du dispositif

Le conseil syndical du Gardian conscient des besoins de travaux de conservation et d'entretien, souhaite depuis plusieurs années la réalisation d'un programme de requalification globale de la copropriété. Suite à la réalisation du DTG en 2017 certains petits postes de travaux prioritaires et recommandés ont été réalisés mais nécessitant, face à la situation de trésorerie, un étalement au coup par coup. Elle attend aujourd'hui l'opportunité de ce dispositif d'OPAH pour lancer une procédure de consultation et de nomination d'un maître d'œuvre pour permettre de se projeter sur un programme de rénovation global.

Une première esquisse de plan travaux a été listé par le conseil syndical en 2021 afin de rechercher son maître d'œuvre. Les études préliminaires du maître d'œuvre permettront de préciser le projet de réhabilitation du Gardian afin d'aboutir à une programmation phasée et chiffrée, distinguant parties communes et parties privatives.

Face à la multitudes de postes d'intervention à envisager pour assurer un niveau d'entretien technique comme la requalification globale de la copropriété les partenaires ont convenu d'une nécessaire hiérarchisation et priorisation des interventions à prévoir dans le cadre de la présente convention.

Il a été ainsi élaborer une stratégie d'accompagnement en 3 temps :



Phase 1

Travaux prioritaires de mise en sécurité et de mise aux normes

Poste de travaux	Descriptif travaux	COUT (€HT) *
Sécurité incendie	Remplacement des portes coupe-feu sur escalier de secours et espaces de circulation	30 000 €
	Installation de blocs autonomes d'éclairage de sécurité (BAES) et mise à jour des plans d'évacuation	10 000 €
	Diagnostic électrique permettant d'écarter le risque incendie et d'identifier clairement les manques et les obligations légales actuelles et à venir,	20 000 €
Réseaux enterrés	Étude à réaliser sur les réseaux enterrés	20 000 €
Réseaux EU/EV	Reprise complète des colonnes EU/EV	60 000 €
Réseaux eaux	Vérification et traitement des corrosions	60 000 €
Energie	Réalisation d'une étude pour la production d'eau chaude sanitaire solaire en toiture et/ou en façade (100m²)	10 000 €

TOTAL PHASE 1 210 000 €HT

Coût moyen / lot 2 333 €HT



Phase 2

Travaux d'amélioration de la performance énergétique du bâtiment

Poste de travaux	Descriptif travaux	COUT (€HT) *
Isolation périphérique	Mise en place d'une isolation extérieure sur structure béton rénovée	1 000 000 €
	Isolation des dalles basses	50 000 €
Menuiseries	Changement de l'ensemble des menuiseries en parties privatives et suppression des ponts thermiques Remplacement des volets occultant	500 000 €
	Dépose des gardes corps existants et mise en place de nouveaux systèmes adaptés à l'isolation extérieure	350 000 €
Toiture	Reprise complète de l'isolation et de l'étanchéité	100 000 €
Ventilation	Mise en place de VMC hygroréglable	40 000 €
Chauffage	Optimisation des régulations, vérification du paramétrage des régulateurs, remplacement des pompes actuelles par des pompes à haut rendement et à vitesse variable, remise en état du calorifuge	50 000 €
	Analyse d'eau et désembouage du réseau si nécessaire	30 000 €

TOTAL PHASE 2 2 120 000 €HT

Coût moyen / lot 23 556 €HT



Phase 3

Travaux d'amélioration des parties communes

Poste de travaux	Descriptif travaux	COUT (€HT) *
Escaliers intérieurs	Mise en peinture	10 500 €
	Installation de signalisation et petits matériel	7 500 €
Traitement des déchets	Réaménagement du local déchets et du système de collecte proposé	30 000 €
Hall et communs	Mise en peinture du hall et des couloirs de desserte. Remplacement des surfaces dégradées sols et plafonds	120 000 €
	Mise en place d'un éclairage par détection automatique	2 000 €
	Remplacement portes d'entrées par des portes sécurisées	15 000 €
Ascenseurs	Poursuivre les efforts engagés et pérenniser les contrats d'entretien fiables	15 000 €
Parties communes extérieures	Amélioration de l'accès handicapé (rampe) et création de stationnements spécifiques réservés	5 000 €
	Reprise des aménagements paysagers et des clôtures	30 000 €
	Reprise des enrobés des espaces de stationnements et délimitation des places (35 parkings)	100 000 €

TOTAL PHASE 3 335 000 €HT

Coût moyen / lot 3 722 €HT

* Base estimation HT établis dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle réalisée en 2019 et de l'audit énergétique réalisé par la copropriété en 2020 hors frais de MOE ou annexes (contrôle technique, sécurité SPS, gestion du syndic...), **produits à titre informatif** pour permettre d'anticiper et de participer à la mise en place d'un accompagnement renforcé, pour l'élaboration d'un projet de rénovation de la copropriété, mené par une maîtrise d'œuvre. **Seule cette maîtrise d'œuvre sera habilitée à fournir le programme final et le chiffrage définitif.**

Le montant de l'ensemble du programme de travaux est prévisionnellement estimé à 2 665 000 €HT (hors honoraires et intervenants). Ce montant servira de base aux préfigurations, notamment financières qui suivront à l'article 4 de la présente convention.

L'objectif des travaux de requalification étant d'atteindre un niveau de qualité satisfaisant, le programme de rénovation devra inclure des travaux d'amélioration énergétique (prévu en phase 2) pour pouvoir bénéficier des aides des partenaires financiers. Il reviendra aux partenaires de l'opération, en lien avec l'opérateur désigné pour le suivi-animation du dispositif de s'assurer que les travaux visés par l'AG correspondent parfaitement aux besoins techniques urgents et restent soutenables face aux capacités financières et contributives des copropriétaires.

L'opérateur du suivi-animation du dispositif assurera un suivi de l'opération sur :

- Le plan technique pour le bon déroulement des interventions. A ce titre, il pourra être proposé par l'opérateur Une commission « travaux » trimestrielle, (réunissant le maître d'œuvre, le conseil syndical, le syndic et l'équipe opérationnelle), une réunion d'information à chaque étape clé du projet du projet, la tenue de permanences d'information sur le projet ...
- Le plan financier matérialisée notamment par le montage des dossiers de subventions adossés à l'OPAH-CD.

Objectifs

L'OPAH-CD devra permettre de réhabiliter de manière globale et durable la copropriété du Gardian. Ainsi seront encouragés en priorité les travaux suivants :

- Phase 1. Travaux liés à la sécurité des biens et des personnes, à la résorption des désordres impactant le fonctionnement de la copropriété et au lancement des études complémentaires spécifiques techniques afin de préciser les postes de travaux à engager en phase 2.
- Phase 2. Travaux liés à l'entretien et l'amélioration de la performance énergétique du bâti, comprenant des interventions notables sur l'ensemble des postes de déperdition thermique.
- Phase 3. Travaux liés à la modernisation et la revalorisation des parties communes intérieures et extérieures, étant entendu la modernisation des revêtements des passages et locaux communs, la sécurisation et l'adaptation des accès, la reprise des enrobés des espaces de stationnements notamment.

L'accompagnement de l'opérateur en matière de réalisation de travaux devra permettre le suivi et respect de la programmation financière établie en 3 phases par la présente convention.

<u>Indicateurs de moyens :</u>	<u>Indicateurs de résultats :</u>
<ul style="list-style-type: none"> - Appui à la désignation du maître d'œuvre - Favoriser le concours maximal des copropriétaires et des habitants (concertation, vote AG, compréhension des implications financières ...) - Mise en place d'une commission « travaux / entretien » pour un suivi partenarial de l'avancement du programme - Gestion et suivi des demandes de financement et préfinancement - Réalisation d'un plan de financement du programme de travaux et estimation des quotes part et des restes à charges individuels 	<ul style="list-style-type: none"> - Rendu du rapport d'analyse du MOE - Réalisation des études préliminaires et complémentaires techniques - Suivi de la consultation des entreprises - Appui technique au choix des devis - Réunion d'information pré-AG pour expliquer les devis et favoriser la mobilisation en AG voire la récupération des pouvoirs - Vote en AG du programme de travaux - Mise en sécurité du bâtiment - Atteinte d'un gain énergétique > 35%

3.4.2 Volet énergie et précarité énergétique

Descriptif du dispositif

La lutte contre la précarité énergétique tient aujourd’hui une place centrale dans les politiques de l’habitat. Traiter cette problématique contribue à l’amélioration du cadre et du confort de vie. De même, agir sur les dépenses énergétiques a un impact sur le budget des familles et permet la réduction des inégalités sociales et énergétiques.

Le DTG a mis en évidence la possibilité avec un bouquet de travaux ambitieux d’atteindre une haute performance énergétique (rénovation BBC). Les copropriétaires devront certes consentir à un investissement initial en travaux très lourds, hors de portée des moyens des copropriétaires sans aides financières, mais profiteront à terme d’une réduction durable des dépenses énergétiques induites.

Afin d’inciter à la réalisation de tels travaux et résorber les situations de précarité énergétique, l’Anah via son dispositif « Habiter Mieux » qui a évolué au 1^{er} mars 2021 devenant Ma Prime Rénov’ (Conseil d’Administration de l’ANAH du 2 décembre 2020) octroie des aides à la rénovation thermique de logements en apportant des subventions aux propriétaires pour les travaux en parties privatives et aux Syndicats de copropriété pour les travaux en parties communes. Ces évolutions concerneront de fait l’OPAH-CD et les nouvelles modalités d’intervention seront intégrées au programme. Le régime juridique applicable par l’Anah pour déterminer le montant des aides mobilisables dépendra de la réglementation en vigueur lors du dépôt du dossier de demande de subvention auprès de la délégation locale de l’Anah.

Objectifs

À l’issue des travaux, le bâtiment aura retrouvé un fonctionnement plus sain et économe en charge. La copropriété aura gagné en performance énergétique. En conséquence, une valorisation des logements sur le marché immobilier est attendue.

<p><u>Indicateurs de moyens :</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Montage dossier MPR- Intégration d’un volet énergétique / maîtrise des consommations au programme de travaux (phase 2)	<p><u>Indicateurs de résultats :</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Evaluation de la baisse des consommations de fluides consécutive aux travaux comme du niveau de charges- Evolution du nombre de ménages en précarité énergétique- Indicateur qualitatif : sentiment de confort thermique dans les logements
---	--

3.4.3 Volet lutte contre l’habitat indigne et l’habitat dégradé

L’OPAH-CD permet, parallèlement aux travaux de réhabilitation des parties communes, un traitement des parties privatives, notamment pour les situations les plus à risque.

Descriptif du dispositif

D’après les enquêtes en face à face menées dans le cadre de l’étude pré-opérationnelle en 2019, 70% des résidents enquêtés sont satisfaits de la qualité de leur logement. Parmi les ménages jugeant médiocre la qualité de leur habitat une majorité de locataire. Les visites effectuées ont permis de mettre en évidence les problèmes d’humidité, conséquence de la faible isolation des menuiseries et de la faible performance de la ventilation, des installations électriques anciennes et défectueuses, des fuites de plomberie, la présence de nuisibles, ou encore le dysfonctionnement du système de chauffage.

Aucune injonction des Services Hygiène en parties privatives ou communes n’a été remontée par l’étude. Cependant, le conseil syndical a fait savoir la présence de quelques bailleurs négligents dans l’entretien du logement loué.

Le dispositif d'OPAH doit permettre :

- Identification et repérage exhaustif des situations de mal logements
- La réalisation de diagnostic technique des logements visités comprenant des recommandations de mise en conformité, remis au propriétaire,
- l'accompagnement des propriétaires concernés à la définition d'un projet de travaux en partie privative : conseil technique et financier, montage administratif, dépôt et suivi de demande de subvention jusqu'au versement, contrôle de la bonne réalisation des travaux...
- l'accompagnement sanitaire et social des occupants des logements dégradés. Le cas échéant, les procédures adéquates en cas d'indécence ou d'insalubrité seront menées en lien avec les services compétents (consignation des aides aux logements engagée par la CAF, mise en demeure, mises en œuvre de procédures et actions coercitives),

Objectifs

Il est fixé un objectif de **5 logements** pour la réalisation des travaux en parties privatives, représentant environ 8% des logements de la copropriété.

<p><u>Indicateurs de moyens :</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Nombre de logements visités ayant fait l'objet d'une évaluation technique- Nombre de propriétaires accompagnés dans le cadre d'un projet individuel de travaux- Association des partenaires sociaux : saisine de la Caisse d'allocation familiale (CAF), de la commission pour le logement Décent (CPLD) de la Direction Prévention et Règlementation de la Ville pour le traitement des situations de péril, d'insalubrité ou d'indécence du logement, mise en demeure ...	<p><u>Indicateurs de résultats :</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Nombre de logements évalués en mauvaise état voire situation d'indécence- Nombre de propriétaires accompagnés dans le cadre de dossiers individuels d'aide- Montant total des aides octroyées- Nombre de logements rénovés
---	--

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

Descriptif du dispositif

Le diagnostic social mené lors de l'étude pré-opérationnelle révèle que sur les familles enquêtées 40% des chefs de ménages ont plus de 60 ans et 7% ont plus de 75 ans majoritairement représentés chez les personnes seules ou les couples sans enfant. Des travaux d'adaptation du logement s'avéreront nécessaires.

Le dispositif d'OPAH doit permettre d'inciter et d'accompagner les publics ciblés dans la réalisation d'un programme de travaux concernant l'adaptation des logements pour l'autonomie de la personne (adaptation des sanitaires, électrification des volets roulants...). L'opérateur aura à charge le montage et le suivi des dossiers de financements subséquents.

Objectifs

Afin de permettre le maintien des occupants dans leur logement il est fixé un objectif de **3 logements** pour la réalisation des travaux d'autonomie.

3.5 Volet urbain et immobilier

Descriptif du cadre de vie

Le quartier du mail est identifié comme dégradé et peu entretenu. Il n'a pas bénéficié dans le cadre de l'ANRU d'investissements pour le renouvellement urbain. Ce quartier désormais inclus au protocole de préfiguration du NPNRU va muter dans la prochaine décennie, appuyée également par le programme de réhabilitation des écoles Emile Vayssière dans le cadre du plan GEEP.

La rue des Gardians dessert le Collège Pythéas, ainsi que trois écoles primaires et maternelles. Le nombre de voiture peut être très important et saturé en journée. La copropriété bénéficie d'un parking de 35 stationnements. Celui-ci est globalement dégradé : trou important, effacement des marquages. Le manque de stationnement dans le quartier est source de tension grandissante.

Les résidents relèvent unanimement le manque d'entretien général des espaces communs (dépôt d'ordures, voitures-épaves, herbes folles et broussailles...). L'ambiance (symbolisé ici par le savoir-vivre) s'est dégradée sur les dernières années. L'augmentation des incivilités, du vandalisme et du trafic de drogue sur le quartier provoque un sentiment de délaissement chez les occupants face à l'insécurité grandissante.

La présente OPAH doit s'attacher à favoriser une démarche collective et participative pour l'amélioration du cadre de vie.

La présente convention d'OPAH offre l'opportunité via l'octroi d'aides spécifiques à la maîtrise d'ouvrage du dispositif, de mettre en place un Gestion urbaine Sociale de proximité pour encourager les initiatives collectives en faveur d'une vie de quartier et aider les habitants à trouver collectivement des solutions pour le « mieux vivre ensemble ». **La GUSP pourra être mutualisé avec les autres copropriétés du Mail.** La démarche de GUSP est une démarche principalement sociale et partenariale. Elle aura pour objectif d'agir sur les problématiques quotidiennes rencontrées quant aux espaces extérieurs et pied d'immeuble. Le chargé de mission GUSP sera ainsi un facilitateur favorisant la prise de décision collective en fédérant les habitants autour de projets d'initiative citoyenne pour l'amélioration du cadre comme de la qualité de vie.

La mobilisation des aides de l'Anah sur ce volet implique la formalisation d'une convention par la maîtrise d'ouvrage des actions faisant l'objet d'un soutien financier par les collectivités. Sa mise en place n'est à ce stade pas prévu mais l'opérateur pourra proposer des actions collectivement identifiées afin de justifier sa création.

Objectifs :

- Accompagner les copropriétaires aux mutations à venir dans le cadre du projet de renouvellement urbain
- Porter un regard sur les possibilités d'amélioration et de requalification des abords de la copropriété en lien avec le projet urbain (stationnements privés, amélioration des espaces verts...)
- Favoriser une démarche collective et participative pour l'amélioration du cadre de vie.

Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

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

- La réhabilitation des **parties communes** la copropriété, correspondant à 1 bâtiment et 90 logements.
- La réhabilitation des **parties privatives** de 8 logements, répartis comme suit :
 - 5 logements de propriétaires bailleurs,
 - 3 logements de propriétaires occupants

Objectifs de réalisation de travaux en parties privatives :

Typologies		Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
Logements traités dans le cadre d'aides individuelles	Au titre de l'habitat indignes						-
	Au titre de l'habitat très dégradés		1	2	1	1	5
	Au titre des travaux d'accessibilité pour l'autonomie de la personne				2	1	3
Dont logements de PO				1	1	1	3
Dont logements de PB			1	1	2	1	5

Article 5. Financements de l'opération et engagements complémentaires

5.1 Financements de l'Anah

a) Règle d'application

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

Les conditions relatives aux aides de l'Anah et les taux de 35% maximum 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 d'OPAH-CD 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.

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

b) Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagements de l'Anah pour l'opération sont de :

- 1 685 114 € au titre des travaux en parties communes (comprenant aide de droit commun et bonification des aides des collectivités)
- 315 000 € au titre de « Ma Prim Rénov' » copropriété en difficulté,
- 87 900 € au titre des travaux en parties privatives,
- 255 000 € au titre de l'ingénierie pour les 5 années du dispositif (comprenant suivi-animation et aide à la gestion et au redressement.

Réparti comme suit :

- L'aide aux travaux en parties communes est calculée comme suit :
 - Aide de 35% du montant des travaux subventionnables HT (1 044 680 €)
 - Une majoration de l'aide aux travaux d'amélioration en cas de cofinancement d'une collectivité conditionnée à un montant minimum de 5 % du montant des travaux H.T. subventionnables¹.
- Il est prévu un accompagnement au programme de travaux en 3 phases distinctes comme spécifié dans le volet « 3.4 Réhabilitation technique » de la présente convention.
- Les primes « Ma Prime Rénov' » copropriété en dispositif est calculée sur la base de 3 000 € par logement². L'éligibilité à cette subvention est conditionnée à la réalisation d'un programme de travaux permettant d'atteindre un gain énergétique supérieur à 35%. De plus, si le gain énergétique est tel que le programme est labellisé BBC rénovation, la copropriété pourra prétendre à une prime supplémentaire MPR Bonus BBC d'un montant de 500€/lot.
 - L'aide aux travaux en parties privatives est calculée sur la base d'un cout moyen de travaux de 30 000 €HT/ logement pour les travaux lourds (habitat très dégradé) et 15 000 €HT pour les travaux d'autonomie. L'aide octroyée moyenne varie entre 5 250 € et 15 000 €/logement en fonction du statut du propriétaire et du niveau de ressource du ménage.
 - L'aide à l'ingénierie est calculée comme suit :
 - Pour le suivi-animation : 50% du montant HT de la mission de suivi-animation par an, estimée de manière prévisionnelle à 325 000 €HT sur 5 ans, soit un financement réservé de l'Anah de 162 500 €,
 - Pour l'aide à la gestion : 5 000 €/bâtiment/an + 150€/lot principal/an (soit un plafond de 18 500 €/an)

Ainsi le programme de travaux de la copropriété est prévisionnellement financé par l'Anah comme suit :

¹ Délibération du 4 décembre 2019, le Conseil d'administration de l'Anah

² Délibération n° 2020-54 du Conseil d'administration de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) du 2 décembre 2020

Montants prévisionnels des autorisations d'engagements de l'Anah pour l'opération selon échéancier

AE prévisionnelles		Année 1 	Année 2	Année 3 	Année 4	Année 5 	Total
		Montant HT €	Montant HT €	Montant HT €	Montant HT €	Montant HT €	Montant HT €
Aide aux travaux en parties communes	Financement des travaux en parties communes	82 320 €		831 040 €		131 320 €	1 044 680 €
	Bonification	88 411 €		486 167 €		65 856 €	640 434 €
	Ma Prime Rénov' copropriété en difficulté + Bonus BBC			315 000 €			315 000 €
Aide aux travaux en parties privatives (8 dossiers)			12 600 €	27 600 €	27 600 €	20 100 €	87 900 €
Aide à l'ingénierie	Suivi-animation OPAH-CD	32 500 €	32 500 €	32 500 €	32 500 €	32 500 €	162 500 €
	Aide au redressement et à la gestion (plafond)	18 500 €	18 500 €	18 500 €	18 500 €	18 500 €	92 500 €
TOTAL		221 731 €	63 600 €	1 395 807 €	78 600 €	268 276 €	2 028 014 €

5.2 Financements de la Métropole Aix Marseille Provence, maître d'ouvrage de l'opération

a) Règle d'application :

La Métropole Aix Marseille Provence, en sa qualité de maître d'ouvrage, prend en charge l'ingénierie du dispositif et une partie des coûts relatifs au suivi-animation.

Le montant prévisionnel relatif au suivi animation est estimé à 325 000 €HT sur les 5 ans du dispositif. En considérant une prise en charge du reste à charge HT (déduction faite de l'aide à l'ingénierie de l'ANAH et de la Banque des territoires) et auquel s'ajoute la TVA de l'ensemble des coûts d'ingénierie, cela représente une enveloppe prévisionnelle de 202 500 €TTC pour l'opération.

En fonction de l'évolution des participations financières des partenaires à l'ingénierie et notamment de la Banque des Territoires, un avenant pourra être éditée afin de modifier le taux de participation de la collectivité à l'ingénierie et donc les montants présentés ci-dessous.

La Métropole AMP décide d'abonder au programme de travaux en parties communes du syndicat des copropriétaires à hauteur de :

- 100% du TTC pour les travaux urgents de phase 1 ; soit de manière prévisionnelle une enveloppe de 67 859 €
- 10% du programme de travaux subventionnable HT (phase 2 et 3), soit de manière prévisionnelle une enveloppe de 274 960 €.

b) Montants prévisionnels :

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la collectivité maître d'ouvrage pour l'opération sont de 545 319 €TTC, selon l'échéancier suivant :

	 Année 1	Année 2	 Année 3	Année 4	 Année 5	TOTAL
Aide aux travaux en partie commune phase 1 (100% du TTC)	67 859 €					67 859 €
Aide travaux en parties communes phase 2 et 3 (10% du montant subv.HT)			237 440 €		37 520 €	274 960 €
Suivi-animation PDS (25% + TVA)	40 500 €	40 500 €	40 500 €	40 500 €	40 500 €	202 500 €
TOTAL	108 359 €	40 500 €	277 940 €	40 500 €	78 020 €	545 319 €

5.3 Financements de la Ville de Marseille

a) Règle d'application :

La ville de Marseille décide d'abonder au programme de travaux en parties communes du syndicat des copropriétaires (phase 1, 2 et 3) à hauteur de **5% du programme de travaux TTC**, soit de manière prévisionnelle une enveloppe de 158 822 €.

b) Montants prévisionnels :

	 Année 1	Année 2	 Année 3	Année 4	 Année 5	TOTAL
Aide travaux en parties communes (5% du montant TTC)	12 936 €		125 250 €		20 636 €	158 822 €

5.4 Financements Conseil départemental des Bouches du Rhône

a) Règle d'application :

Depuis 2015, le Département mène une politique volontariste dans le secteur du logement avec notamment comme orientations l'amélioration des performances énergétiques des logements. Par délibération n°77 du 14 décembre 2018, le Département des Bouches-du-Rhône a adhéré à l'accord partenarial 2017-2022 visant à définir une stratégie d'intervention sur les copropriétés dégradées, aux côtés de l'Etat, de la Métropole Aix-Marseille-Provence et de la région. Cet accord prévoit notamment :

- la mobilisation d'outils de veille pour mieux connaître les copropriétés et prévenir les difficultés,
- les études et l'ingénierie pour permettre d'approfondir la connaissance des copropriétés et explorer les pistes d'intervention,
- la définition d'une stratégie globale d'intervention publique autour de la mobilisation coordonnée de dispositifs adaptés aux situations rencontrées.

Il cible actuellement en priorité 17 grands ensembles immobiliers dont les copropriétés du Mail et donc le Gardian, objet de la présente convention d'OPAH-CD.

Selon la délibération N°142 de la Commission permanente du 24 juin 2022, les modalités de mobilisation des aides départementales sont les suivantes :

- Une aide au syndicat des copropriétaires pour les travaux d'amélioration du bâti en parties communes favorisant : les économies d'énergie par la réhabilitation thermique des immeubles, les économies d'eau par l'installation d'équipement de comptage individuel de consommation, l'accessibilité des immeubles et des logements aux personnes du bel âge et/ou handicapées. **Plafonnée à 5% des dépenses éligibles honoraires et TVA compris.**
- Une aide pour l'accompagnement des travaux de sécurisation des accès de la copropriété et l'amélioration des espaces extérieurs en lien étroit avec la prise en compte des enjeux environnementaux permettant notamment de préserver la perméabilité des sols, un verdissement et une végétalisation adaptés au climat méditerranéen et à la préservation de la ressource en eau, le tri sélectif des déchets et compostage, les économies d'énergie en matière d'éclairage, l'installation de bornes de recharge pour véhicules à assistance électrique (VAE), local à vélos ... **Plafonnée à 10% des dépenses éligibles honoraires et TVA compris.**

En outre, associées aux subventions des autres partenaires publics locaux, elles contribuent à la majoration des aides de l'ANAH.

b) Montants prévisionnels :

	 Année 1	Année 2	 Année 3	Année 4	 Année 5	TOTAL
Aide aux travaux de mise en sécurité (10% TTC)	7 616 €					7 616 €
Aide aux travaux d'économie d'énergie (5% TTC)			123 477 €			123 477 €
Aide aux travaux de valorisation patrimoniale PC (10% TTC ou 5% TTC)					7 700 €	7 700 €
TOTAL	7 616 €		123 477 €		7 700 €	138 793 €

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

Ces pré-validations pourront être obtenues soit à l'occasion de réunions spécifiques pour évoquer les dossiers concernés, soit après communication par écrit (échanges de mails) de tableaux de suivi des dossiers.

La Métropole obtiendra le remboursement des aides départementales préfinancées par ses soins, sur présentation d'un état justificatif des dépenses engagées pour le compte du département des Bouches-du-Rhône, visé par sa Présidente et le comptable du Trésor Public.

Toutefois, et pour alléger la charge financière de la Métropole, il pourra être envisagé, à la signature de la présente convention, le règlement d'une avance de 10 % calculée sur le montant de l'enveloppe.

La Métropole assurera la notification des aides départementales aux bénéficiaires.

5.5 Financements des autres partenaires

Afin d'améliorer l'offre de financement permise par l'OPAH CD, l'ensemble des organismes et institutions susceptibles de contribuer au financement de l'opération pourront être sollicités. Les collectivités, l'opérateur, et l'ensemble des partenaires s'engagent à étudier toute opportunité de financement complémentaire qui permettrait de viabiliser l'opération (FEDER, Aides départementales FSL, labélisation du Conseil Régional etc).

Le recours à des organismes de prêts aux particuliers et aux syndicats des copropriétaires (éco PTZ, SACICAP, Action Logement...) sera plus spécifiquement recherché au cours de l'opération. Le réseau PROCIVIS (ou autre) pourra éventuellement être sollicité afin d'opérer du préfinancement de subvention sur les aides publiques.

Dans le cadre des aides individuelles aux copropriétaires, Action Logement sera l'un des acteurs clés en matière de financement des quote-part travaux individuelles. L'opérateur du suivi-animation de l'OPAH sera chargé d'accompagner les copropriétaires concernés dans la mobilisation des aides auprès de tout partenaires additionnels ainsi que des organismes de prêt aux particuliers ou de préfinancement des subventions.

En somme, le programme de travaux de la copropriété est prévisionnellement financé comme suit :

Montant du programme de travaux HT (phase 1, 2 & 3)	2 665 000 €
Montant du programme de travaux subventionnable HT (+frais annexe MOE, SPS, CT, DO – honoraires 12%)	2 984 800 €
Montant du programme de travaux TTC (TVA travaux économie d'énergie 5.5%, autre travaux 10%, études 20%)	3 176 432 €

ANAH	Aide de droit commun OPAH-CD Subvention travaux en parties communes (35%HT)	1 044 680 €
	Ma Prime Rénov (copropriété fragile en dispositif programmé) 3 000 €/lot principaux si gain énergétique > 35%	270 000 €
	Ma Prime Rénov Bonus BBC si étiquette énergétique "B" après travaux – Prime forfaitaire 500 € / lot habitation	45 000 €
ANAH - Aide au travaux en parties privatives	Dossiers individuels au titre des travaux lourds ou d'autonomie	87 900 €
AMP Métropole	Financement des travaux "urgents" jusqu'à 100% du TTC + Abondement d'un montant de 10% au programme de travaux global (subv HT)	342 819 €
Ville de Marseille	Abondement d'un montant de 5% du montant TTC du programme de travaux global	158 822 €
Conseil départemental des Bouches du Rhône	Aide spécifique pour les travaux prioritaires de mise en sécurité (phase 1) 10% du montant TTC	7 616 €
	Accord cadre partenarial : aide aux travaux d'amélioration énergétique + sécurisation des accès + amélioration espaces extérieurs et prise en compte des enjeux environnementaux (phase 2 & 3) Taux plafond 5% du TTC ou 10% du TTC	131 177 €
Bonification 1 pour 1 Anah	Majoration d'un montant équivalent à l'abondement des collectivités si participation d'un min de 5% du montant du programme de travaux	640 434 €
SDC	Montant TTC des travaux duquel sont déduits les aides des partenaires (restes à charge copropriétaires)	535 884 €

Pour l'ingénierie du dispositif :

		TOTAL pour 5 ans
Montant prévisionnel du suivi-animation du dispositif pour 5 ans		325 000 €HT
ANAH	50% sur le montant HT (plafond 150 000 € HT + 500€/logt)	162 500 €
Banque des Territoires	Jusqu'à 25 000 € / opération	25 000 €
AMP Métropole	RAC + TVA étant à la charge de la collectivité dans sa totalité	202 500 €
ANAH - Aide au redressement et à la gestion	Plafond annuel : 5 000 €/ bâtiment /an + 150€/lot principal	92 500 €

5.6 Récapitulatif des engagements financiers des partenaires de l'opération

Etant considéré un programme de travaux d'un montant prévisionnel de 2 665 000 €HT décomposé en 3 phases et montant de suivi-animation à hauteur de 325 000 € HT sur 5 ans

	 ANNEE 1	ANNEE 2	 ANNEE 3	ANNEE 4	 ANNEE 5	TOTAL	
	Financement des travaux en parties communes	82 320 €		831 040 €		1 044 680 €	
	Financement des travaux (bonification 1 pour 1)	88 411 €		496 167 €		640 434 €	
	Financement des travaux en parties privatives (8 dossiers)		12 600 €	27 600 €	27 600 €	20 100 €	87 900 €
	Ingénierie (50% du HT)	32 500 €	32 500 €	32 500 €	32 500 €	32 500 €	162 500 €
	Aide au redressement et à la gestion (plafond)	18 500 €	18 500 €	18 500 €	18 500 €	18 500 €	92 500 €
	TOTAL PREVISIONNEL	221 731 €	63 600 €	1 395 807 €	78 600 €	268 276 €	2 028 014 €
	Prime copropriété en difficulté (3 000€/lot)			270 000 €		270 000 €	
	Bonus basse consommation (500€/lot)			45 000 €		45 000 €	
	TOTAL PREVISIONNEL			315 000 €		315 000 €	
	Ingénierie (25% du HT + TVA)	40 500 €	40 500 €	40 500 €	40 500 €	202 500 €	
	Financement des travaux PC (10% subv HT)	67 859 €		237 440 €		37 520 €	342 819 €
	TOTAL PREVISIONNEL	108 359 €	40 500 €	277 940 €	40 500 €	78 020 €	545 319 €
	Financement des travaux en PC (5% TTC)	12 936 €		125 250 €		20 636 €	158 822 €
	TOTAL PREVISIONNEL	12 936 €		125 250 €		20 636 €	158 822 €
	Aide aux travaux d'urgence (10% TTC)	7 616 €				7 392 €	15 008 €
	Aide au travaux d'économie d'énergie (5% TTC)			123 477 €		308 €	123 785 €
	TOTAL PREVISIONNEL	7 616 €		123 477 €		7 700 €	138 793 €
	Ingénierie (25% du HT)	5 000 €	5 000 €	5 000 €	5 000 €	5 000 €	25 000 €
	TOTAL PREVISIONNEL	5 000 €	5 000 €	5 000 €	5 000 €	5 000 €	25 000 €
SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DU GARDIAN	TOTAL PREVISIONNEL	0 €		386 618 €		149 688 €	536 306 €

Article 6 – Engagements complémentaires des partenaires de l’opération

Les partenaires de l’OPAH Copropriétés Dégradées du Gardian 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 dispositif.

Le syndicat des copropriétaires s’engage à :

- Respecter la présente convention,
- Mettre en place des partenariats étroits avec l’opérateur de suivi animation du dispositif,
- Permettre l’action de la collectivité publique en l’invitant à participer aux différentes réunions d’Assemblée générale traitant de l’OPAH-CD 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,
- Soumettre au vote de l’Assemblée générale, un programme de travaux conservatoires et urgents portant sur les parties communes compatible avec les capacités contributives des copropriétaires,
- Participer activement par le biais de son conseil syndical aux instances de concertation et de pilotage de l’OPAH-CD (groupes de travail, réunion),
- Mandater le syndic pour solliciter les aides prévues dans le cadre de l’OPAH-CD 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...),

Le syndic s’engage à :

- Inviter et faire participer l’opérateur de suivi-animation selon ses demandes et notamment à la préparation de l’ordre du jour des AG comme aux dites Assemblées Générales,
- Transmettre à l’équipe d’animation tous les documents nécessaires au bon suivi et au déroulement de l’OPAH-CD, 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 en étroite relation avec l’opérateur de l’OPAH-CD et lui communiquer tous les éléments nécessaires à la bonne réalisation des travaux,
- Participer à toutes les commissions inscrites dans l’OPAH-CD, Rendre compte régulièrement des avancées de l’OPAH-CD aux copropriétaires,
- Ouvrir un compte de travaux et faire apparaître les règlements des copropriétaires dans un sous-compte ainsi que sur leurs appels de charges,
- Ne pas utiliser les sommes versées par les copropriétaires au titre des travaux à d’autres destinations,
- Se conformer aux conditions requises par les partenaires pour pouvoir bénéficier des aides.

Le conseil syndical s’engage à :

- Participer à l’ensemble des commissions de l’OPAH-CD,
- Transmettre tous les éléments nécessaires à l’opérateur de suivi animation,
- Être force de proposition,
- Accompagner les copropriétaires et locataires dans la bonne compréhension de l’OPAH-CD,
- Correspondre étroitement avec l’opérateur de l’OPAH-CD.

La collectivité maitre d'ouvrage s'engage à :

- S'assurer du respect de la présente convention et de sa mise en œuvre,
- Veiller au bon déroulement du plan, à la mise en œuvre des engagements des partenaires et au respect de la programmation des mesures,
- Réunir les parties selon les besoins, animer les comités de pilotage du dispositif et mettre en place le calendrier du comité technique,
- Informer et associer les instances de la copropriété (syndic et conseillers syndicaux) aux différents stades de décision.

L'opérateur désigné pour le suivi-animation du dispositif s'engage à :

- Développer, coordonner, animer, et maintenir le réseau partenarial.
- Informer et conseiller de manière continue les copropriétaires et les instances de la copropriété sur les travaux envisagés et leurs modalités de financement.
- Assister les copropriétaires dans l'obtention des différentes aides et prêts pour le financement des travaux en parties communes en s'assurant que l'ensemble des copropriétaires sera en capacité de faire face aux charges supplémentaires induites.
- Accompagner les copropriétaires en difficulté financière.
- Mobiliser le préfinancement des aides publiques auprès d'un organisme bancaire.
- Assister le conseil syndical et le syndic dans la mise en œuvre du projet de réhabilitation (de l'élaboration, en passant par le recours à un architecte et le vote des travaux, au suivi et fin des travaux.
- Mobiliser les aides à la gestion pour financer les surcoûts induits par la mise en œuvre d'une OPAH-CD.
- Accompagner les copropriétaires désireux de réaliser des travaux dans leur logement.

Article 7 – Pilotage, animation et évaluation

7.1 Pilotage de l'opération

Mission du maître d'ouvrage

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

Instances de pilotage

Des instances de gestion telles que le comité de pilotage ou et le comité technique assurent la coordination et l'animation de l'opération.

Comité de Pilotage (COPI)

L'opération sera suivie annuellement par un comité de pilotage constitué des représentants des signataires de la convention élargi en tant que de besoin aux partenaires institutionnels. Il sera chargé de faire le point sur l'avancement de l'opération, la réalisation des objectifs et le respect des engagements ainsi que les questions et propositions qu'elle souhaite soumettre au comité de pilotage. Son rôle est d'orienter et de piloter le travail de l'équipe d'animation dans le cadre des objectifs définis. Il lui sera présenté les bilans annuels ainsi que le bilan définitif de l'OPAH-CD.

L'opérateur du suivi-animation accompagnera le Maître d'Ouvrage dans la préparation et animation du Comité de Pilotage. Il préparera notamment le support de communication (synthèse sur l'avancée des projets des copropriétés), ainsi que les bilans annuels et le bilan final de l'OPAH-CD.

Comité technique (COTECH)

Un comité technique sera organisé par l'opérateur au moins deux fois par an afin de suivre et d'analyser la conduite opérationnelle du dispositif.

Cette réunion est l'occasion de suivre l'avancée opérationnelle de l'OPAH-CD, d'aborder les éventuels points de blocage afin de définir de façon concertée et coordonnée les actions permettant d'y remédier, ou encore de valider des stratégies d'intervention.

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...).

Une commission « Impayés » : Elle est animée par l'opérateur de suivi-animation, elle regroupe le conseil syndical, le syndic et l'avocat de la copropriété. Elle se réunit une fois par trimestre, avec un relevé des décisions réalisées à l'issue de chaque réunion. Elle a pour objet une structuration et un suivi rigoureux des actions de recouvrement engagées par le syndic afin de garantir la mise en œuvre directe des procédures simplifiées et des voies d'exécution et donc les chances de récupération des fonds.

Une commission « Gestion » : Elle est animée par l'opérateur de suivi-animation, elle regroupe le conseil syndical, le syndic. Elle se réunit semestriellement et a pour objet de suivre l'évolution des dépenses et des dettes fournisseurs, d'accompagner la montée en compétence de l'ensemble des acteurs mais aussi d'assurer le suivi et l'impact des actions de redressement engagées. Cette commission se réunit a minima deux fois par an avec un relevé des décisions réalisées à l'issue de chaque réunion.

Une commission « Sociale » : Elle est animée par l'opérateur de suivi-animation, elle se réunit tous les semestres a minima afin d'évoquer les situations individuelles complexes. Elle rassemble a minima le maître d'ouvrage, l'opérateur et son travailleur social ainsi que tout autre partenaires sociaux identifié : Caisse d'allocation familiale (CAF), commission pour le logement Décent (CPLD) de la Direction Prévention et Règlementation de la Ville pour le Convention d'OPAH-CD - Copropriétés Le Gardian à Marseille 14^{ème}

traitement des situations de péril, d'insalubrité ou d'indécence du logement, service hygiène, ARS ... Elle se réunit semestriellement. Les éléments personnels évoqués lors de ces réunions sont couverts par le secret professionnel. Parallèlement à ces commissions une permanence mensuelle dédiée à la question sociale sera organisée et tenue par l'opérateur du suivi-animation.

Une commission « Entretien et travaux » : Elle est animée par l'opérateur de suivi-animation. Elle réunit le maître d'œuvre de la copropriété, le syndic, le conseil syndical. Elle se réunit trimestriellement, avec un relevé des décisions réalisées à l'issue de chaque réunion mais pourra se réunir autant que de besoin notamment au moment de la réception des offres et devis ou pour le suivi des phases de chantier.

D'autres comités de suivi ou des commissions de travail spécifiques peuvent être mis en place (relogement, portage, GUSP, immobilier...) en fonction des nécessités opérationnelles.

D'autres instances plus informelles pourront être organisées à destination des copropriétaires et/ou locataires pour les mobiliser, les informer et les faire participer au suivi de projet.

7.2 Suivi-animation de l'opération

Équipe de suivi-animation

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

Le prestataire est chargé d'assurer l'information, l'animation et le suivi de l'opération.

L'opérateur devra mobiliser une équipe pluridisciplinaire présentant les compétences requises pour mener à bien l'ensemble des objectifs décrits dans les volets d'action de la présente convention d'OPAH-CD et notamment les champs d'intervention suivants :

- Compétences en gestion de projets complexes, coordination d'acteurs, animation de réunion,
- Compétences techniques pour le suivi des travaux,
- Compétences en comptabilité de la copropriété, suivi des impayés et des procédures contentieuses,
- Compétences en accompagnement social des copropriétaires (gestion du budget, aide à l'apurement des impayés, ouverture des droits sociaux, recherche d'aides financières...) : travailleurs sociaux diplômés d'Etat,
- Compétences juridiques,
- Compétences pour l'animation d'événements fédérateurs auprès des habitants,
- Compétences de graphisme/communication pour la réalisation de supports d'information

Contenu des missions de suivi-animation

Le contenu des missions de suivi-animation est détaillé dans l'article 3 de la présente convention sur les « volets d'action ».

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 de l'OPAH-CD 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 l'OPAH-CD, 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. Des liens privilégiés sont assurés avec le coordinateur de l'OPAH-CD, chargé de veiller au bon déroulement du dispositif et de son plan d'actions.

Modalités de coordination opérationnelle

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

- Le coordinateur de l'OPAH-CD à la Métropole,
- Le conseil syndical, le syndic et le maître d'œuvre de la copropriété,
- Les services compétents des collectivités,
- Les services instructeurs des demandes de subventions,
- Les services en charge des procédures coercitives,
- Les acteurs du secteur social,

L'équipe de suivi-animation s'assure de la coordination et de la cohérence des procédures concernant la copropriété, notamment lorsque la copropriété fait partie d'un projet de rénovation urbaine financée par l'ANRU ou dans un autre programme national tel que Action Cœur de Ville.

7.3 Évaluation et suivi des actions engagées

Indicateurs de suivi des objectifs

La présente convention doit permettre d'atteindre les objectifs généraux définis aux articles 2 et 3 de la présente convention. Les objectifs seront suivis grâce aux indicateurs de moyens et de résultats définis pour chaque volet d'action. Ces indicateurs seront confrontés aux prévisions et figureront dans les rapports d'avancement, les bilans annuels et le rapport final.

Bilans et évaluation finale

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

Bilan annuel :

Les bilans annuels montreront l'avancée du dispositif durant l'année écoulée sur l'ensemble des volets de la convention. Un suivi des indicateurs de moyens et de résultats sera attendu annuellement et permettra d'éventuellement adapter les actions de l'année suivante.

Le bilan annuel établi sous la responsabilité du maître d'ouvrage ouvre des perspectives pour la bonne continuité du programme. Il sera validé à l'occasion du comité de pilotage annuel.

Ce rapport doit faire état des éléments suivants :

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

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

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

Bilan final et évaluation du dispositif :

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

Ce rapport devra notamment :

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

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

L'évaluation finale devra permettre de mesurer, non pas simplement l'efficacité mais aussi et surtout la pertinence et l'utilité de la politique publique mise en œuvre pendant 5 ans pour l'accompagnement de cette copropriété dégradée au travers des différents indicateurs.

Article 8 – Communication

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

Le logo de l'Anah en quadrichromie, la mention de son numéro (0 806 703 803) et de son site internet anah.fr devront apparaître sur l'ensemble des supports écrits et digitaux dédiés à informer sur le programme au même niveau que les autres financeurs : inserts presse, affichage, site internet, exposition, filmographie, vitrophanie dans le cadre du bureau d'accueil de l'opération notamment.

L'opérateur assurant les missions de suivi-animation indiquera dans tous les supports de communication qu'il élaborera, quels qu'ils soient, l'origine des aides allouées par l'Anah. Il reproduira dans ces supports à la fois le logo type et la mention du numéro et du site internet de l'Agence, dans le respect de la charte graphique.

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

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

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

Les documents d'information générale ou technique conçus par l'Agence à destination du public devront être largement diffusés. Il appartient au maître d'ouvrage du programme et à l'opérateur de prendre attache auprès du Pôle communication, coordination et relations institutionnelles de l'Anah afin de disposer d'un accès au web-catalogue permettant la commande des supports existants : guides pratiques, liste des travaux recevables, dépliants sur les aides, etc.

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

En complément, si les signataires de la convention réalisent eux-mêmes des supports de communication relatifs à l'OPAH-copropriétés, ils s'engagent à les faire connaître au Pôle communication, coordination et relations institutionnelles de l'Anah et à les mettre à sa disposition libres de droits.

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

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

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

9.1 Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une période de 5 années calendaires.

Elle portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l'Anah à compter de la date de signature de la présente convention.

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 nécessite, des ajustements pourront être réalisés par voie d'avenant.

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

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

9.3 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.

La convention doit obligatoirement être portée dans Contrat Anah.

Fait enexemplaires à, le

Pour l'Etat,

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

Pour l'Anah

Pour Le Département des Bouches-du-Rhône

Pour la Ville de Marseille

Annexes :

Annexe 1. Périmètre de l'opération

Annexe 2. Fiches de synthèse de description de la copropriété

Annexe 3. Programme de réhabilitation envisagé

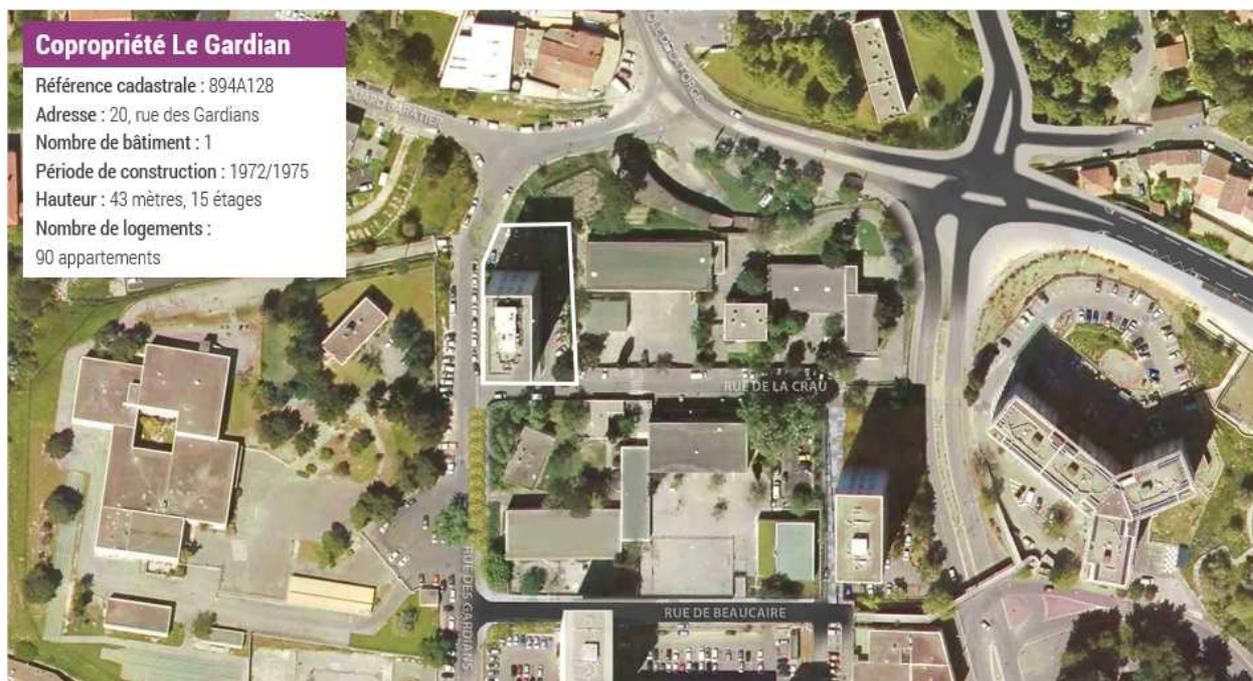
Annexe 4. Plan de financement prévisionnel du dispositif

Annexe 5. Simulation des restes à charge des ménages

Annexe 6. Bilan financier de l'opération

Annexe 7. Récapitulatif des participations financières au dispositif

Annexe 1. Périmètre de l'opération



Annexe 2 : Fiches de synthèse de description de la copropriété

FONCTIONNEMENT ET SITUATION ÉCONOMIQUE

Règlement de copropriété et EDD

Date de publication à la conservation des hypothèques : 12/02/1976 vol 1651 n°3

Nombre de lots	89 lots privés d'habitation
Consistance des lots	50 T3 – 32 T4 – 8 T5

Le syndicat des copropriétaires

83 copropriétaires au 23/03/2019 :
 42 copropriétaires occupants (49% des tantièmes)
 41 copropriétaires non occupants (51% des tantièmes)

7 membres du CS élus lors de l'AG du 28/03/2019.
 CS investi, se réunissant pour des réunions mensuelles.

Un syndic non professionnel depuis 2019

Un recours à l'autogestion depuis quelques mois par l'ancien président du Conseil Syndical M. Guy Deurrieu ; élu lors de l'AG du 26/02/2019.

D'après les enquêtes, des syndics professionnels quasi inexistantes depuis plusieurs années. Les copropriétaires non satisfaits pointent les charges très élevées. *Mais près de la moitié des copropriétaires n'ont pas d'avis sur la copropriété comme sa gestion et ne s'y intéressent point.*

Présence en Assemblée Générale

En moyenne 55% des copropriétaires pour 55% des tantièmes présents et/ou représentés. Une présence variant du simple au double en fonction de l'ordre du jour.

Situation patrimoniale 31/12/2018

Un compte banque qui présente un découvert de 2 130 €. Le syndic sortant a vidé ce dernier avant la cessation de ses fonctions, laissant la copropriété très juste sur le plan de la trésorerie alors que les dettes représentent 61 607 €.

Une copropriété en grande difficulté et qui est en cessation de paiement : l'actif disponible (trésorerie) ne permet pas de couvrir les dettes exigibles immédiatement.

Coûts de fonctionnement

Charges moyennes / lot : 2 221 €/ an soit en moyenne 555 €/ trimestre. Des charges élevées mais un budget prévisionnel stable dans le temps (224 200 €). La disparition des honoraires du syndic (11% du budget) permettra de donner un souffle nouveau.

Structure des impayés

Des impayés à hauteur de 78 608 €. En forte baisse : -110% par rapport à 2015 ; mais représentant encore 35% du montant du budget. Soit > au seuil de désignation d'un mandataire ad-hoc.

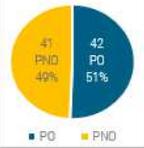
Une dette hyper concentrée avec 4 dossiers particulièrement lourds pour un total de 51 854 €, soit 66% du total de la dette, dont 2 d'entre eux laissent craindre la naissance d'irrecouvrables à terme qui seront répartis entre les copropriétaires.



LE GARDIAN
20, rue des Gardians



Impayés: 78 608 €
Dettes: 61 607 €
Trésorerie: -2 130 €



Répartition des membres du syndicat en 2019

41 PNO 46%
42 PO 51%



Taux d'impayés: 35%

CITÉ MÉTRIE | EXPERTISE SUR L'ENSEMBLE IMMOBILIER LE MAIL À MARSEILLE

ÉTAT TECHNIQUE









BILAN ÉNERGETIQUE :

Audit énergie : E2C solafim – mai 2017

Étiquette D – 153 KWh/m².an
 GES : 27 Kg. CO2/m².an



État technique : « Moyen état »

DÉTAILS CONSTRUCTIFS :

	Façades	Façades vitrées Est/Ouest R+15. Structure béton armé Fissure verticale pignon nord sur 3 niveaux bas Enduit extérieur vieillissant, en moyen état général
	Toiture	Toitures terrasses en béton. Absence de garde-corps en toiture Étanchéité en fin de vie. Moisissures et inconfort pour les logements des derniers niveaux.
	Isolation	Bonne inertie thermique globale. Murs extérieurs sans isolation et présence de ponts thermiques
	Menuiseries	Menuiseries en PVC double vitrage à 50% sinon bois d'origine en simple vitrage. Présence de grilles de ventilation – inefficaces Volets persiennes en plastique
	Chauffage et ECS	Chaufferie gaz de ville sur la copropriété. ECS et chauffage collectif Chaudière récente et entretenue. Réseaux peu visibles mais d'époque Calorifugeage des tuyaux dégradés. Inconfort et désordres
	Réseaux	Plomberie acier, fuites et dégâts des eaux réguliers Descentes EU/EV avec engorgement régulier. Problématiques de raccordements. Absence d'information sur l'état et l'entretien des réseaux de chauffage Électricité semblant aux normes – mise à la terre générale – diagnostic à réaliser
	Émissions	Plancher chauffant avec fluides. Température de confort de 20°C Difficulté de réguler dans chaque logement
	Ventilation	2 groupes de ventilation mécaniques. Systèmes anciens mais efficaces
	Sécurité incendie	Plan incendie absent PC. BAE partiellement présent avec contrat d'entretien. Portes coupe-feu dégradées. Accès pompier existant
	Dessertes et Accès	2 ascenseurs (1 pair / 1 impair). Entretien et suivis Escalier fonctionnel, avec parements dégradés Accessibilité PMR satisfaisante (rampes)

Moyen état technique

Mauvais état technique

CITÉ MÉTRIE | EXPERTISE SUR L'ENSEMBLE IMMOBILIER LE MAIL À MARSEILLE

Convention d'OPAH-CD - Copropriétés Le Gardian à Marseille 14^{ème}

47

Reçu au Contrôle de légalité le 20 mars 2023

Annexe 3. Programme de réhabilitation envisagé

BESOINS DE TRAVAUX			COUT ESTIMÉ (€HT) *	
Travaux d'économie d'énergie	Isolation périphérique	Mise en place d'une isolation extérieure sur structure béton rénovée	1 000 000 €	2 130 000 €
		Isolation des dalles basses	50 000 €	
	Menuiseries	Changement de l'ensemble des menuiseries en parties privatives et suppression des ponts thermiques et infiltrations. Remplacement des volets occultant.	500 000 €	
		Dépose des gardes corps existants et mise en place de nouveaux systèmes adaptés à l'isolation extérieure	350 000 €	
	Toiture	Reprise complète de l'isolation et de l'étanchéité	100 000 €	
	Ventilation	Mise en place de VMC hygroréglable	40 000 €	
	Chauffage	Optimisation des régulations. Vérifier le paramétrage des régulateurs. Remplacement des pompes actuelles par des pompes à haut rendement et à vitesse variable. Remise en état du calorifuge.	50 000 €	
		Réaliser une analyse d'eau et un débouage du réseau de chauffage si nécessaire.	30 000 €	
Etude production d'eau chaude sanitaire solaire avec mise en place de capteurs en toiture et/ou en façade (100m²)		10 000 €		
Travaux de conservation et d'entretien	Sécurité incendie	Remplacement des portes coupe-feu sur escalier de secours et espaces techniques adaptés.	30 000 €	350 000 €
		BAES et plans à jour.	10 000 €	
	Electricité	Diagnostic électrique qui permettrait d'identifier clairement les manques et les obligations légales actuelles et à venir.	20 000 €	
	Réseaux eaux	Reprise complète des colonnes EU/EV. Vérification et traitement des corrosions.	120 000 €	
	Escaliers intérieurs	Mise en peinture	10 500 €	
		Signalisation et petit matériel	7 500 €	
	Hall et communs	Mise en peinture du hall et des couloirs de dessert. Remplacement des surfaces dégradées sols et plafonds.	120 000 €	
		Eclairage des communs par détection automatique	2 000 €	
Ascenseurs	Remplacement portes d'entrées.	15 000 €		
Travaux d'amélioration et de valorisation patrimoniale	Parties communes extérieures	Poursuivre les efforts engagés et pérenniser les contrats d'entretien fiables	15 000 €	185 000 €
		Amélioration accès handicapé (rampe) et création de stationnement spécifique	5 000 €	
		Reprise des aménagements paysagers et clôtures	30 000 €	
	Traitement des déchets	Reprise des enrobés espaces stationnements et délimitation des places (35 parkings)	100 000 €	
		Réaménagement local déchets et système de collecte proposé.	30 000 €	
Réseaux enterrés	Étude à réaliser sur les réseaux enterrés	20 000 €		
TOTAL (hors honoraires et intervenants, MOE)			2 665 000 €HT	



LE GARDIAN
20, rue des Gardians

Annexe 4. Plan de financement prévisionnel de l'opération

Plan de financement prévisionnel de l'opération - Enveloppes par financeur

Programme de travaux

Montant prévisionnel du programme de travaux subventionnable HT (comprenant MOE, CT, DO, SPS)		2 984 800 €HT
ANAH	Aide de droit commun OPAH-CD Subvention travaux en parties communes (35%HT)	1 044 680 €
	Ma Prime Rénov (copropriété fragile en dispositif programmé) 3 000 €/lot principaux si gain énergétique > 35%	270 000 €
	Ma Prime Rénov Bonus BBC si étiquette énergétique "B" après travaux 500 €/lot habitation	45 000 €
ANAH - Aide aux travaux en parties privatives	Dossiers individuels au titre des travaux lourds ou d'autonomie	87 900 €
AMP Métropole	Financement des travaux "urgents" jusqu'à 100% du TTC + Abondement d'un montant de 10% au programme de travaux global (subv HT)	342 819 €
Ville de Marseille	Abondement d'un montant de 5% du montant TTC du programme de travaux	158 822 €
Conseil départemental des Bouches du Rhône	Aide spécifique pour les travaux urgents 10% du montant TTC	7 616 €
	Accord cadre partenarial : aide aux travaux d'amélioration énergétique + sécurisation des accès + amélioration espaces extérieurs et prise en compte des enjeux environnementaux taux plafond 5% du TTC	131 177 €
Bonification 1 pour 1 Anah	Majoration d'un montant équivalent à l'abondement des collectivités si participation d'un min de 5% du montant du programme de travaux	640 434 €
SDC	Montant TTC des travaux duquel sont déduits les aides des partenaires (restes à charge copropriétaires)	535 884 €

Ingénierie du dispositif

Montant prévisionnel du suivi-animation du dispositif pour 5 ans (€HT)		325 000 €HT
ANAH	50% sur le montant HT (plafond 150 000 € HT + 500€/logt)	162 500 €
Banque des Territoires	jusqu'à 25 000 € / opération	25 000 €
AMP Métropole	25% sur le montant HT + TVA étant à la charge de la collectivité dans sa totalité	202 500 €
ANAH - Aide au redressement et à la gestion	Plafond annuel : 5 000 €/ bâtiment /an + 150€/lot principal	92 500 €
ANAH - Aide à la GUSP	50% du montant avec plafond annuel : 400€HT / lot/an (hors lots bailleur)	-
AMP Métropole - Aide à la GUSP	50% du montant avec plafond annuel : 400€HT / lot/an (hors lots bailleur)	-
ANAH - Aide au portage de lots	21 000 € / lot portés	-

Annexe 5. Simulation des restes à charge des ménages

CITÉMÉTRIE	COÛTS				SUBVENTIONS PUBLIQUES								RAC				
	Effectif	Type de travaux	Montant subventionnable HT / lot		AMAH	Ma Prime Rénoor*		AMP Métropole	Ville Marseille	Conseil Départemental 13		Arah	TOTAL SUBVENTIONS PUBLIQUES	Copropriétaires			
			MONTANT TRAVAUX HT fonction de la quote part par typologie	MONTANT TRAVAUX SUBVENTIONNABLE HT (dont MOE, CT, DO, SPS)		MONTANT TRAVAUX TTC (5,5% pour travaux d'économie d'énergie 10% pour les autres travaux)	Quote part TTC / lot			5%	3 000€/lot d'habitation principaux si GE > 35%			Bonnes EBC	Aide ou travaux urgents jusqu'à 100% du TTC	Aide ou travaux en PC 5% de montant TTC honoraires et TVA compris	Aide spécifique pour les travaux urgents (sécurité incendie, sécurisation des accès, amélioration des espaces ext., végétalisation, tri sélectif, éclairage...)
Le GARDIAN																	
Appartements F3	50	Travaux prioritaires	2 006	2 247	2 472	786			648	124	73		845	2 476	0	100%	
		Travaux d'économie d'énergie	20 255	22 685	23 933	7 340	3 000	500	2 263	1 197	1 180		4 645	20 730	3 203	87%	
		Autres travaux d'amélioration	3 201	3 595	3 943	1 251			358	197	71	31		629	2 519	1 430	64%
		Sous total	25 462 	28 517 	30 348 	9 381 	3 000 	500 	3 275 	1 517 	1 431 	1 183 		6 119 	25 718 	4 634 	65%
Appartements F4	32	Travaux prioritaires	2 675	2 396	3 236	1 043			865	165	97		1 126	3 302	0	100%	
		Travaux d'économie d'énergie	27 006	30 247	31 911	10 586	3 000	500	3 025	1 536	1 573		6 193	26 473	5 438	83%	
		Autres travaux d'amélioration	4 268	4 780	5 258	1 673			478	263	94	41		839	3 351	1 907	64%
		Sous total	33 949 	38 023 	40 464 	13 306 	3 000 	500 	4 367 	2 025 	1 911 	1 577 		8 159 	33 425 	7 345 	82%
Appartements F5	8	Travaux prioritaires	3 010	3 371	3 708	1 180			973	185	109		1 267	3 714	0	100%	
		Travaux d'économie d'énergie	30 382	34 028	35 900	11 910	3 000	500	3 403	1 795	1 770		6 967	29 345	6 555	82%	
		Autres travaux d'amélioration	4 801	5 377	5 915	1 882			538	296	106	41		944	3 770	2 145	64%
		Sous total	38 193 	42 776 	45 523 	14 972 	3 000 	500 	4 915 	2 276 	2 015 	1 774 		9 178 	36 628 	8 700 	81%
Total	90	TOTAL COPROPRIETE	2 665 000 	2 984 800 	3 176 432 	1 044 680 	270 000 	45 000 	342 819 	158 822 	15 008 	123 785 	640 434 	2 640 548 	535 884 	83%	

Annexe 6. Bilan financier de l'opération

	Montant prévisionnel estimé
Travaux en parties communes	
Montant du programme de travaux HT (phase 1, 2 & 3)	2 665 000 €
Montant du programme de travaux subventionnable HT (+frais annexe MOE, SPS, CT, DO – honoraires 12%) - base calcul subvention Anah	2 984 800 €
Montant du programme de travaux TTC (TVA travaux économie d'énergie 5.5%, autre travaux 10%, études 20%) - base calcul subvention CD 13, Ville Marseille	3 176 432 €
Travaux en parties privatives	
Montant HT des travaux en parties privatives (8 dossiers)	204 000 €
Montant TTC des travaux en parties privatives (TVA 10%)	224 400 €
Ingénierie	
Montant HT du suivi-animation pour 5 ans	325 000 €
Montant TTC du suivi-animation pour 5 ans	390 000 €
Aides au redressement et à la gestion Plafond annuel : 5 000 €/ bâtiment /an + 150€/lot principal	92 500 €
TOTAL HT Bilan financier prévisionnel (ingénierie + travaux)	3 286 500 € HT
TOTAL TTC Bilan financier prévisionnel (ingénierie + travaux)	3 883 332 € TTC

Annexe 7. Récapitulatif des participations financières au dispositif

Travaux en parties communes		Montant prévisionnel estimé subventions
ANAH	Aide de droit commun OPAH-CD Subvention travaux en parties communes (35%HT1044)	1 044 680 €
	Ma Prime Rénov (copropriété fragile en dispositif programmé) Prime forfaitaire : 3 000 €/lot principaux si gain énergétique > 35%	270 000 €
	Ma Prime Rénov Bonus BBC si étiquette énergétique "B" après travaux 500 €/lot habitation	45 000 €
AMP Métropole	Financement des travaux "urgents" jusqu'à 100% du TTC + Abondement d'un montant de 10% au programme de travaux global (subv HT)	342 819 €
Ville de Marseille	Abondement d'un montant de 5% du montant TTC du programme de travaux	158 822 €
CD 13	Accord cadre partenarial : aide aux travaux urgent = 10%, travaux d'amélioration énergétique + sécurisation des accès + amélioration espaces extérieurs et prise en compte des enjeux environnementaux taux plafond 5% du TTC	138 793 €
Bonification 1 pour 1 Anah	Majoration d'un montant équivalent à l'abondement des collectivités si participation d'un min de 5% du montant du programme de travaux	640 434 €

Travaux en parties privatives

ANAH	Dossiers individuels au titre des travaux lourds ou d'autonomie	87 900 €
------	---	-----------------

Ingénierie

ANAH	50% sur le montant HT (plafond 150 000 € HT + 500€/logt)	162 500 €
Banque des Territoires	Jusqu'à 25 000 € / opération	25 000 €
AMP Métropole	RAC + TVA étant à la charge de la collectivité dans sa totalité	202 500 €

ANAH	Aides au redressement et à la gestion Plafond annuel : 5 000 €/ bâtiment /an + 150€/lot principal	92 500 €
------	---	-----------------

TOTAL SUBVENTIONS OCTROYABLES (ingénierie + travaux)		3 210 948 €
---	--	--------------------