

logos ville Blagnac + PROMOLOGIS

Convention OPAH - COPROPRIÉTÉS

OPAH Multi-site du Quartier des Cèdres à Blagnac

Copropriétés Marguerite 1 - Marguerite 2 - Camélia

2023 à 2027

Signée le

La présente convention est établie :

Entre

Toulouse Métropole, maître d'ouvrage de l'opération programmée, sis 6 rue René Leduc 31505 Toulouse, représentée par Karine TRAVAL MICHELET, Vice Présidente de Toulouse Métropole en charge de l'habitat,

Et

L'État, représenté en application de la convention de délégation de compétence par Karine TRAVAL MICHELET, Vice Présidente de Toulouse Métropole en charge de l'habitat,

Et

L'Agence nationale de l'habitat, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représentée, en application de la convention de délégation de compétence, par Karine TRAVAL MICHELET, Vice Présidente de Toulouse Métropole en charge de l'habitat,

Et

La Ville de Blagnac, sise 1 Place des Arts 31706 Blagnac, représentée par Joseph CARLES, Maire de Blagnac,

Et

Promologis, bailleur social, sis 2 rue du Docteur Sanières 31007 Toulouse, représenté par Philippe PACHEU, Directeur Général,

Et

Procivis Toulouse Pyrénées, sise 181 route d'Albi 31200 Toulouse, représenté par Cyril GASPAROTTO, Directeur Général,

Et

Le syndicat des copropriétaires de la copropriété Marguerite 1, sise 2-6 rue des Marguerites 31700 Blagnac, représenté par Christelle DUBERTRAND, Directrice du syndic IZYSYNDIC,

Et

Le syndicat des copropriétaires de la copropriété Marguerite 2, sise 8 rue des Marguerites 31700 Blagnac, représenté par Sébastien REGNAUT, Gestionnaire du syndic IMMO DU GOLF,

Et

Le syndicat des copropriétaires de la copropriété Camélia, sise 2 rue des Camélias 31700 Blagnac, représenté par Sébastien REGNAUT, Gestionnaire du syndic IMMO DU GOLF,

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

Vu le règlement général de l'Agence Nationale de l'Habitat,

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

Vu le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées, approuvé par arrêté conjoint du Conseil Départemental et de l'État, le 16 juin 2020,

Vu les orientations du Plan d'Aménagement et de Développement Durable de Toulouse Métropole,

Vu le Plan Départemental de l'Habitat de la Haute-Garonne 2020-2026, approuvé par l'Assemblée Départementale du 28 janvier 2020,

Vu la convention de délégation de compétence du 14 juin 2018 conclue entre le délégataire Toulouse Métropole et l'État, en application de l'article L.301-5-2 du code de la construction et de l'habitation,

Vu la convention pour la gestion des aides à l'habitat privé du 14 juin 2018 conclue entre le délégataire et l'Anah,

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la collectivité maître d'ouvrage de l'opération, délégation des aides à la pierre 2018-2023 – habitat privé : validation du programme d'action territorial 2023 en date du 6 avril 2023, autorisant la signature de la présente convention par le Président de Toulouse Métropole,

Vu le protocole d'engagement entre la Métropole de Toulouse et l'Anah sur le dispositif partenarial « Initiative Copropriétés » du 8 avril 2019,

Vu la délibération du conseil municipal de Blagnac du 29 mars 2023, formalisant la participation financière de la ville au Plan Initiative Copropriétés pour la réhabilitation des copropriétés dans le cadre du renouvellement urbain du quartier des Cèdres,

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat (CLAH) de Toulouse Métropole, en application de l'article R.321-10 du code de la construction et de l'habitation, en date du 30 juin 2023,

Vu l'avis du délégué de l'Agence dans la région rendu le XXX ,

Vu la mise à disposition du public du projet de convention d'OPAH du 15 mai 2023 au 15 juin 2023 au siège de Toulouse Métropole, ainsi que sur le site internet de la métropole, en application de l'article L.303-1 du code de la construction et de l'habitation,

Il a été exposé ce qui suit :

Table des matières

Article 1 – Objet de la convention et périmètre.....	8
1.1. Dénomination de l'opération.....	8
1.2. Périmètre et champs d'intervention.....	8
1.3. Nature, état et instance des copropriétés.....	8
Article 2 – Enjeux de l'opération.....	17
Article 3 – Description et objectifs du dispositif - Volets d'action.....	18
3.1. Volet juridique et intervention foncière.....	18
3.1.1. Volet juridique.....	18
3.1.1.1. <i>Descriptif du dispositif</i>	18
3.1.1.2. <i>Objectifs</i>	18
3.1.2. Volet Portage ciblé.....	19
3.1.2.1. <i>Descriptif du dispositif</i>	19
3.1.2.2. <i>Objectifs</i>	19
3.2. Volet animation et appui aux instances de gestion et aux copropriétaires.....	19
3.2.1. <i>Descriptif du dispositif</i>	19
3.2.2. <i>Objectifs</i>	20
3.3. Volet social.....	20
3.3.1. <i>Descriptif du dispositif</i>	20
3.3.2. <i>Objectifs</i>	21
3.4. Volet technique.....	21
3.4.1. Volet énergie et précarité énergétique, mise en œuvre du programme Habiter Mieux.....	22
3.4.1.1. <i>Descriptif du dispositif</i>	22
3.4.1.2. <i>Objectifs</i>	23
3.4.2. Volet lutte contre l'habitat indigne et l'habitat très dégradé.....	23
3.4.2.1. <i>Descriptif du dispositif</i>	23
3.4.3. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat.....	23
3.4.3.1. <i>Descriptif du dispositif</i>	23
3.5. Volet urbain et immobilier.....	23
3.5.1. <i>Descriptif du dispositif</i>	23
3.5.2. <i>Objectifs</i>	24
Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation.....	24
4.2. Objectifs quantitatifs portant sur les logements subventionnés par l'Anah.....	24
Article 5. Financements de l'opération et engagements complémentaires.....	24
5.1. Financements de l'Anah.....	24
5.1.1. Règles d'application.....	24
5.1.2. Montants prévisionnels.....	25
5.2. Financements de la collectivité maître d'ouvrage.....	26
5.2.1. Règles d'application.....	26
5.2.2. Montants prévisionnels.....	26
5.3. Financements des autres partenaires.....	26
5.3.1. Règles d'application.....	26
5.3.2. Montants prévisionnels des autres partenaires.....	27
Article 6 – Engagements complémentaires.....	27
Article 7 – Pilotage, animation et évaluation.....	32

7.1. Pilotage de l'opération.....	32
7.1.1. Mission du maître d'ouvrage.....	32
7.1.2. Instances de pilotage.....	32
7.2. Suivi-animation de l'opération.....	34
7.2.1. Équipe de suivi-animation.....	34
7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation.....	34
7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle.....	35
7.3. Évaluation et suivi des actions engagées.....	35
7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs.....	35
7.3.2. Bilans et évaluation finale.....	35
Article 8 – Communication.....	36
Article 9 - Durée de la convention.....	37
Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention.....	37
Annexes :.....	39
<i>Annexe 1. Fiches de synthèse des 3 copropriétés.....</i>	<i>39</i>
<i>Annexe 2. Tableau des indicateurs suivis durant le déroulé de la convention.....</i>	<i>39</i>

PROJET

Préambule

En tant qu'intercommunalité, Toulouse Métropole compte 37 communes et 806 503 habitants (chiffre recensement 2020) sur ce territoire. Entre 2015 et 2020, ce sont 10 124 nouveaux habitants en moyenne par an qui viennent accroître la pression démographique très soutenue sur le territoire et les besoins en logement sont en constante progression (source Insee).

Dans ce contexte tendu et avec le souci d'un développement urbain durable, Toulouse Métropole mène une politique active en faveur de la réhabilitation et de l'amélioration du parc de logements privés.

Dans le cadre de son programme global et gradué en faveur des copropriétés, la Direction de l'Habitat et des Opérations Foncières met en œuvre depuis les années 2000 des dispositifs de redressement adaptés à la situation des copropriétés présentant des difficultés telles que les OPAH CD, plans de sauvegarde ou dans les cas de dégradations irréversibles, des actions de recyclage immobilier.

Malgré ces opérations, de nombreuses difficultés demeurent et dégradent les conditions de vie des habitants. C'est la raison pour laquelle Toulouse Métropole s'est engagée en 2018 dans le plan Initiative Copropriétés afin d'accompagner de façon plus globale toutes les copropriétés du quartier du Grand Mirail à Toulouse (inscrites sur liste nationale), ainsi que 10 copropriétés fléchées sur la métropole (inscrites sur liste régionale), dont les 3 concernées par cette convention.

La présente convention concerne une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Copropriété (OPAH C) réalisée dans le quartier des Cèdres à Blagnac. Ce quartier, faisant partie du QPV des Barradels, compte une large majorité de logements sociaux : selon les données de Promologis, sur 332 logements, 253 logements sont en locatif social et 79 en copropriété. Ce quartier souffre des dysfonctionnements classiques des quartiers prioritaires avec des immeubles de taille moyenne, une construction des années 70 de basse qualité qui pose des bases précaires aux conditions de vivre ensemble.

Le quartier des Cèdres est au cœur d'un projet de renouvellement urbain piloté par la ville de Blagnac et mise en œuvre par Promologis. D'ici 2029, près de 210 logements seront démolis pour laisser place à plus de 379 logements neufs dont 171 en location sociale, 68 en accession sociale à la propriété (PSLA) et 140 en accession libre. 48 logements, du parc immobilier Promologis, seront également réhabilités.

Le projet de renouvellement urbain implique, entre autres, le réaménagement des voies publiques de circulation et de stationnement ainsi que la piétonisation des places.

La présente convention concerne une Opération Programmée de l'Habitat Copropriété multi-site sur les trois copropriétés du quartier des Cèdres que sont :

- Marguerites 1, sise 2, 2 bis, 4 et 6 rue des Marguerites 31700 Blagnac, avec 47 lots d'habitation
- Marguerites 2, sise 8 rue des Marguerites 31700 Blagnac, avec 19 lots d'habitation
- Camélia, sise 2 rue des Camélias 31700 Blagnac, avec 31 lots d'habitation

Ces bâtiments, construits à la fin des années 70, faisaient initialement partie d'un ensemble immobilier de logements sociaux appartenant à Promologis. La mise en copropriété a été faite à la fin des années 90. Le bailleur social poursuit actuellement la vente de ses derniers logements.

Les prix de vente constatés via DVF en 2021 sur les copropriétés présentes dans le quartier des Cèdres sont inférieurs à ceux de la ville de Blagnac. Les rénovations d'immeuble et les constructions en neuf à proximité risquent d'accélérer le décrochage des valeurs immobilières de ces 3 copropriétés.

La situation financière des 3 copropriétés est globalement saine mais l'enquête sociale a montré que la capacité financière des copropriétaires pour financer des travaux est relativement limitée.

Les études pré-opérationnelles réalisées en 2022 ont mis en évidence les fortes conséquences du projet urbain sur les copropriétés :

- une extension de leur foncier avec notamment la cession de parkings résidentialisés à chacune d'entre elles. Une réorganisation juridique et foncière va donc être nécessaire impliquant une modification des règlements de copropriété et une hausse des charges de copropriété.
- une scission/démolition du bâtiment n°2 de la copropriété Marguerite 1 dont la totalité des logements appartient au bailleur social. La nouvelle copropriété se composera alors de 29 lots d'habitation. Cela implique une refonte du règlement de copropriété qui concrétisera la création d'une nouvelle copropriété où le bailleur social aura un poids beaucoup plus faible dans la prise de décision.

Une problématique autour du chauffage commun aux 2 copropriétés des Marguerites a aussi été identifiée portant sur le mode de répartition des charges et l'insécurité juridique créée par la servitude entre les deux copropriétés. Une réflexion sera menée durant l'OPAH tant sur le niveau juridique que technique.

L'articulation entre le projet urbain et les copropriétés ressort donc comme un enjeu majeur du diagnostic multicritère car l'organisation foncière et juridique de chacune va être profondément modifiée.

Il est fondamental que la spécificité de l'habitat privé, et en particulier la complexité liée au statut de copropriété, soit prise en compte dans le projet urbain afin de ne pas fragiliser les copropriétés du fait d'une organisation juridique et foncière inadaptée.

Le quartier des Cèdres étant en pleine mutation, les copropriétés doivent s'inscrire dans ce changement pour ne pas se retrouver en décalage. L'accompagnement public dans le cadre d'une OPAH Copropriété permettra la mise en place d'une organisation juridique et foncière pérenne, de soutenir les syndicats et conseils syndicaux dans une période de profonds changements et de faciliter les échanges avec les acteurs du projet urbain.

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

Article 1 – Objet de la convention et périmètre

1.1. Dénomination de l'opération

Toulouse Métropole, l'État, l'Anah et la ville de Blagnac décident de réaliser l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Copropriété multi-site du quartier des Cèdres à Blagnac.

1.2. Périmètre et champs d'intervention

Le périmètre d'intervention se définit comme suit :

Il comprend 3 copropriétés sur Blagnac :

- Marguerite 1 : 2, 2bis, 4 et 6 rue des Marguerites, immatriculée n°AA9241597, parcelles cadastrales BM1, BM2 et BM3
- Marguerite 2 : 8 rue des Marguerites, immatriculée n°AA9239955, parcelle cadastrale BM0004
- Camélia : 2 rue des Camélias, immatriculée n°AC7013006, parcelle cadastrale BM 514 et BM 249 à 253

Les résidences faisaient initialement partie du parc locatif social appartenant à Promologis. Les mises en copropriété ont été faites à la fin des années 90.



1.3. Nature, état et instance des copropriétés

- *Une localisation globalement favorable*

Le quartier des Cèdres est délimité par l'avenue Cornebarrieu, qui le relie au centre-ville de Blagnac (18 min à pied). La localisation des copropriétés est globalement favorable avec une bonne desserte en équipements, commerces, services et transports en commun. Les copropriétés ne sont pas dans la zone d'exposition au bruit aérien.

- *Positionnement sur le marché immobilier*

- **Des propriétaires occupants qui ont fait leur 1^{ère} acquisition dans une des copropriétés du quartier des Cèdres**

Les propriétaires étaient majoritairement locataires avant d'acheter. Parmi eux, une majorité étaient

issus du parc social et principalement de celui de Promologis.

Le faible coût du logement à l'acquisition et la localisation ont été les principales motivations à l'achat.

- **Un bailleur social qui souhaite vendre ses derniers logements afin de quitter les copropriétés à moyen terme**

Le bailleur social historique est présent dans chaque copropriété et particulièrement à Marguerite 1 avec 23 logements. Il prépare actuellement une scission/ démolition du bâtiment n°2 de la copropriété Marguerite 1.

- **Un prix de vente inférieur à ceux pratiqués sur la commune de Blagnac**

Prix médian/m ² (Source : DVF , septembre 2016 à décembre 2021)	
Blagnac	2 930 €
Secteur Marguerites	2 468 €
Copropriétés Marguerites	1 694 €

Le prix de vente est de 43% inférieur à la moyenne de la commune, on observe donc un décrochage des prix de l'immobilier sur les copropriétés. Sur la période étudiée, une seule vente a été constatée à Camélia. Le prix de vente est cohérent avec ceux observés pour les copropriétés Marguerites 1 et 2. Le prix de vente est également inférieur de 20 % aux prix pratiqués sur le secteur.

- **Difficultés pour vendre à cause de l'environnement** (source agents immobiliers) en raison d'une image du quartier négative

Données spécifiques à chaque copropriété :

I. **Marguerite 1**

a - caractéristiques générales:

La copropriété se compose de 49 lots dont 47 à usage d'habitation. Son emprise foncière se limite à l'emprise au sol des bâtiments. Les lots sont répartis sur 3 bâtiments contigus en R+4 :

- le bâtiment n°2 : une entrée, le 2 rue des Marguerites,
- le bâtiment n°6 : une entrée, le 2 bis rue des Marguerites,
- le bâtiment n°5 : 2 entrées, le 4 et le 6 rue des Marguerites.

Le bâtiment n°2, qui compte 18 logements appartenant à Promologis, fait l'objet d'un projet de scission/démolition à la demande du bailleur social.

Composition de la copropriété :

- T1 bis de 36 m² en moyenne (6%)
- T2 de 52 m² en moyenne (8%)
- T3 de 64 m² en moyenne (49%)
- T4 de 81 m² en moyenne (26%)
- T5 de 99 m² en moyenne (11%)

● Règlement de copropriété

Le règlement a été rédigé le 30/07/1999. Aucune indication concernant la date de publication à la publicité foncière n'est présente sur le document.

Le règlement de copropriété mentionne une servitude avec la copropriété du 8 rue marguerites. Elle porte sur la sous-station de chauffage située dans la copropriété et sur la canalisation permettant la

desserte en eau chaude à partir de la sous-station. La servitude crée une insécurité juridique avec notamment une répartition des charges de chauffage qui pose question.

b - synthèse du fonctionnement et de la gestion:

- **Un syndic en charge de la copropriété depuis la mise en copropriété**

Il a connu ces dernières années une instabilité due au changement régulier des gestionnaires.

- **Un taux de participation élevé en assemblée générale** (entre 65% et 70% sur les trois exercices analysés).

La présence du bailleur social, fortement doté en tantièmes (46%), influe sur le taux de participation. Ce dernier baisse fortement si on considère uniquement les copropriétaires privés (36% à l'AG de 2019).

- **Un conseil syndical avec un fonctionnement réduit au minimum**

Il se limite aux missions obligatoires du CS (validation des comptes avant l'AG) et fait peu de communication auprès des habitants et propriétaires.

- **Des impayés maîtrisés**

Les taux d'impayés, en diminution sur les derniers exercices, restent raisonnables entre 3 et 8%.

- Absence de travaux importants sur les 10 dernières années.

- **Le projet urbain, avec la démolition du 2 rue Marguerites, va bouleverser le fonctionnement de la copropriété :**

- baisse du poids du bailleur social dans la prise de décision en AG,
- un taux de participation à surveiller.

Il va aussi augmenter l'assiette foncière de la copropriété et les charges courantes.

c - synthèse de la propriété et de l'occupation:

- **Une copropriété à dominante locative avec un bailleur social très présent aujourd'hui**

Le syndicat des copropriétaires se compose de 25 copropriétaires pour 47 logements (selon la feuille de présence 2020) :

- 1 bailleur social (Promologis) propriétaire de 23 logements dont 18 au bâtiment n°2 qui sera démolé
- 17 propriétaires occupants
- 5 propriétaires bailleurs (pas de multi-propriétaires)
- 2 lots secondaires de type local résidentiel

59% des logements sont locatifs aujourd'hui dont 49% appartenant au bailleur social. La démolition du bâtiment n°2 va inverser cette tendance. Les bailleurs privés sont peu nombreux. Pas de multi propriétaires présent.

18,2 % des enquêtés se situent en-dessous des plafonds Anah « modeste ».

d - synthèse technique globale:

Les bâtiments sont de tailles modestes (R+4) et construits dans les années 70. Ils sont reliés au réseau de chaleur de la ville de Blagnac. Ces bâtiments ont fait l'objet d'une rénovation importante de leur enveloppe (toitures, façades) à la fin des années 80, avec un vocabulaire architectural connoté aujourd'hui "habitat social".

- Clos et couvert

Présence de façades vieillissantes, avec des chutes de matériaux potentiellement dangereuses : un

traitement est indispensable et une veille (réparations ponctuelles) a été préconisée dans l'attente des travaux de ravalement. Des améliorations énergétiques sont possibles (façades, combles, planchers bas) avec un enjeu d'intégration architecturale des bâtiments dans un quartier en renouvellement.

- Distribution / accès / locaux communs

Les parties communes sont en bon état général, respectées et entretenues. Les dégradations sont très ponctuelles et traitées lorsqu'elles apparaissent. Des embellissements seront à prévoir à plus ou moins long terme et pourront apporter une amélioration du cadre de vie et du confort au quotidien.

Des locaux collectifs sont disponibles pour chaque bâtiment. Ils sont en bon état général. A long terme, le rafraîchissement des locaux communs sera à envisager.

- Réseaux et équipements

Une intervention prioritaire est à prévoir sur les colonnes d'eau potable, à moduler en fonction des remplacements et réparations déjà réalisés ou des disparités par bâtiment. Un diagnostic approfondi est à prévoir concernant l'état du réseau de chauffage et d'eau chaude sanitaire (ECS). Des installations de chauffage arrivent en fin de vie; l'étude des solutions envisageables pour leur remplacement sera à anticiper.

La copropriété est raccordée au réseau de chaleur de la ville de Blagnac et possède un réseau de distribution vers la copropriété du 8 rue des Marguerites. Les consommations de chauffage sont réparties aux tantièmes.

Une étude approfondie pourra déterminer les possibilités d'amélioration du fonctionnement général du système de chauffage : amélioration de la régulation par bâtiment, possibilité d'équilibrage, comptage au réel pour chaque copropriété, comptage par appartement, etc.

Une amélioration possible de la ventilation est à envisager pour des économies d'énergie.

- Sécurité incendie

Des installations de sécurité incendie sont présentes (désenfumage, blocs éclairage secours, consignes de sécurité, etc.) avec des contrats d'entretien. Des améliorations sont possibles et à étudier plus précisément en phase projet (conduits de vide-ordures traversant les cages d'escaliers, portes palières, etc.).

A l'issue de l'état des lieux, plusieurs enjeux se dégagent :

- *sécurité et salubrité*
- *conservation du bâti*
- *renovation énergétique (été et hiver)*
- *amélioration du cadre de vie*

Des pistes de travaux ont été présentées au syndic et au conseil syndical. Elles seront à étudier avec un maître d'œuvre, dans le cadre d'une future étude de maîtrise d'œuvre.

Actions prioritaires:

- Toiture : révision, travaux d'étanchéité et reprise des gouttières
- Combles : nettoyage/isolation/grilles anti-volatiles
- Façades : reprise ponctuelles/renforcement des bardages
- Sécurité : garde-corps et colonnes vide-ordures
- Réseaux eau potable : révision
- Chauffage/ ECS : révision réseaux, calorifugeage, équilibrage, robinets thermostatiques, comptage
- Ventilation : caissons et entrées d'air hygrorégulables

Pistes de travaux :

- Ravalement complet des façades dégradées avec ITE et remplacement de l'ensemble des volets
- Isolation thermique des planchers bas sur locaux non chauffés
- Remplacement des menuiseries séchoirs et cages d'escaliers
- Passage des descentes eaux pluviales en façades
- Remplacement des colonnes montantes eau potable

Un contrat a été signé avec l'agence d'architecture IDP Pierre Bonnard en 2020 (phases conception et exécution) pour des travaux de façades, toitures, isolation, VMC, révision distribution chauffage. La mission du maître d'œuvre devra être modifiée afin de prendre en compte les problématiques identifiées lors du diagnostic multicritères.

Une fiche de synthèse de la copropriété est présentée en annexe de la convention.

II. Marguerite 2

a - caractéristiques générales:

La copropriété se compose de 19 lots dont 19 lots principaux d'habitation avec uniquement des T4 d'une surface moyenne de 79 m². L'emprise foncière de la copropriété se limite à l'emprise au sol du bâtiment.

- Règlement de copropriété

Le règlement a été rédigé le 30/07/1999. Aucune indication concernant la date de publication à la publicité foncière n'est présente sur le document.

Le règlement de copropriété mentionne une servitude avec la copropriété Marguerite 1. Elle porte sur la sous-station de chauffage et sur la canalisation permettant la desserte en eau chaude à partir de la sous-station présente sur la copropriété Marguerite 1. La servitude crée une insécurité juridique avec notamment une répartition des charges de chauffage qui pose question.

Une des pistes à étudier est la possibilité de raccordement direct de la copropriété Marguerites 2 au réseau de chaleur de la ville de Blagnac, ce qui lui permettrait d'acquérir son autonomie et d'éteindre la servitude.

b - synthèse du fonctionnement et de la gestion :

- **Le syndic présent depuis la mise en copropriété a été remplacé en 2022**
- **Un taux de participation élevé en assemblée générale (> 60%)**
- **Un conseil syndical actif composé majoritairement de propriétaires occupants**
- **Des impayés en augmentation :**

Sur les 3 derniers exercices comptables, le taux d'impayés est en hausse pour atteindre 14% du budget prévisionnel sur l'exercice 2021. 92% des dettes copropriétaires sont détenues par deux copropriétaires. Une diminution s'amorce en 2022.

- Absence de travaux importants sur les 10 dernières années.

c - synthèse de la propriété et de l'occupation :

- **Une majorité de propriétaire occupant**

La copropriété compte 15 copropriétaires pour 19 logements (selon la feuille de présence 2020) :

- 10 propriétaires occupants

- 3 propriétaires bailleurs (3 logements)
- 1 logement vacant
- 1 bailleur social (Promologis), propriétaire de 5 logements

42% de logements sont locatifs dont 26% appartenant au bailleur social.

42,9 % des enquêtés se situent en-dessous des plafonds Anah « modeste » et 14,3 % « très modeste ».

d - synthèse technique globale :

Un bâtiment de taille modeste (R+4) construit dans les années 70. Il est relié au réseau de chaleur de la ville de Blagnac (sous-station commune avec la copropriété voisine).

- Clos et couvert

La vêtue en bardage terre-cuite/fibro ciment est vieillissante avec des dégradations ponctuelles qui représentent un risque de chutes de matériaux. Des reprises ponctuelles, dans l'attente des travaux sur les façades, risquent d'être nécessaires.

Les bow-windows accusent des détériorations de plusieurs ordres. Un diagnostic structurel a été préconisé afin de vérifier l'intégrité structurelle de ces éléments. Il a fait l'objet d'un vote favorable lors de l'assemblée générale de décembre 2022.

Il existe un double enjeu de la rénovation de l'enveloppe : une amélioration énergétique, et la réécriture des façades dans un langage contemporain en harmonie avec les dynamiques urbaines.

- Distribution / accès / locaux communs

Les parties communes sont en bon état général. Des embellissements seront à prévoir à long terme et pourront améliorer le cadre de vie et le confort. Des locaux collectifs sont disponibles à différents niveaux. Ils nécessiteraient à long terme un rafraîchissement.

- Réseaux et équipements

Les colonnes montantes d'eau potable sont vieillissantes et nécessitent une investigation approfondie. Un diagnostic minutieux sur l'état du réseau de chauffage et d'ECS sera à envisager.

Les installations de chauffage qui arrivent en fin de vie, et l'étude des solutions envisageables pour leur remplacement sera à anticiper.

La copropriété est raccordée au réseau de chaleur de la ville de Blagnac. Les consommations de chauffage sont réparties aux tantièmes, avec la copropriété Marguerite 1.

Une étude approfondie pourra déterminer les possibilités d'amélioration du fonctionnement général du système de chauffage : amélioration de la régulation par bâtiment, possibilité d'équilibrage, comptage au réel pour chaque copropriété, comptage par appartement, etc.

Une investigation des descentes d'eau pluviale est à envisager afin de vérifier l'état du réseau. Une amélioration possible de la ventilation est à envisager pour des économies d'énergie.

- Sécurité incendie

Des installations de sécurité incendie sont présentes (désenfumage, blocs éclairage secours, etc.) avec des contrats d'entretien. Des améliorations sont possibles et à étudier plus précisément en phase projet (portes palières, affichage plan et consignes de sécurité dans le hall d'entrée, encloisonnement de la cage d'escalier, etc.).

A l'issue de l'état des lieux, plusieurs enjeux se dégagent :

- *sécurité et salubrité*

- *conservation du bâti*
- *rénovation énergétique (été et hiver)*
- *amélioration du cadre de vie*

Des pistes de travaux ont été présentées au syndic et au conseil syndical. Elles seront à étudier avec un maître d'œuvre dans le cadre d'une future étude de maîtrise d'œuvre.

Actions prioritaires:

- Toiture : révision, travaux d'étanchéité
- Combles : nettoyage/isolation/grilles anti-volatiles
- Façades : reprise ponctuelles/renforcement des bardages
- Sécurité : Renfort/réparation des bow-windows - étude structure approfondie des bow-windows
- Réseaux eau potable : révision
- Chauffage/ ECS : révision réseaux, calorifugeage, équilibrage, robinets thermostatiques, comptage
- Ventilation : caisson et entrées d'air hygroréglables

Pistes de travaux :

- Ravalement complet des façades avec ITE
- Remplacement de l'ensemble des menuiseries simple vitrage et des volets
- Isolation thermique des planchers bas
- Passage des descentes eaux pluviales en façades
- Anticiper la fin de vie des planchers chauffants
- Améliorer l'éclairage des parties communes
- Création d'une sous-station et raccordement au chauffage urbain directement au réseau primaire
- Remplacement des menuiseries du local à vélos
- Création de terrasses

Un contrat a été signé avec l'agence d'architecture IDP Pierre Bonnard en 2019 (phases conception et exécution) pour des travaux de façades, toitures, isolation, VMC, révision distribution chauffage. La mission du maître d'œuvre devra être modifiée afin de prendre en compte les problématiques identifiées lors du diagnostic multicritères.

Une fiche de synthèse de la copropriété est présentée en annexe de la convention.

III. Camélia

a - caractéristiques générales :

La copropriété se compose de 31 lots qui sont tous à usage d'habitation. Son emprise foncière se limite à l'emprise au sol des bâtiments. Les lots sont répartis sur 1 bâtiment de 7 étages.

La copropriété se compose d'un T3 de 67m² et de 30 T4 de 77m² en moyenne. Tous les T4 possède un bow-windows de 3m².

- **Règlement de copropriété :**

Le règlement a été rédigé le 17/06/1997. La copropriété ne présente pas de complexité juridique ou fonctionnelle particulière.

b - synthèse du fonctionnement et de la gestion :

- **Un syndic en charge de la copropriété depuis février 2022**

Immo du Golf remplace le précédent syndic démissionnaire. Les copropriétaires sont globalement satisfaits de la gestion du nouveau syndic (68% - enquête sociale).

- **Un taux de participation élevé en assemblée générale** (entre 77% et 80% sur les trois exercices analysés).

Lors de l'enquête, les copropriétaires ont exprimé une insatisfaction sur le fonctionnement des assemblées générales (17/19 réponses) : division entre copropriétaires, AG tendues avec de la méfiance et défiance entre copropriétaires.

- **Un conseil syndical composé de propriétaires occupants uniquement**

Le conseil syndical est identifié par les copropriétaires.

- **Une situation financière globalement saine**

Les impayés sont maîtrisés (8% au 31/12/2022). La dette fournisseur a très fortement augmenté. Cela est dû à un retard de facturation pour le chauffage.

c - synthèse de la propriété et de l'occupation :

- **Une copropriété composée majoritairement de propriétaires occupants (80%)**

La copropriété est constituée de 24 logements propriétaires occupants (PO), 5 logements locatifs privés et 2 logements sociaux (le bailleur social est le seul multi-propriétaire).

- **Des propriétaires occupants majoritairement installés depuis moins de 12 ans**

La plupart (78%) des PO était locataire et ont acquis sur la copropriété leur premier bien immobilier. Les ménages sont de petites tailles avec peu de ménages avec enfants. Les PO sont majoritairement actifs. Les bailleurs étaient initialement des habitants de la copropriété.

25 % des enquêtés se situent en-dessous des plafonds Anah « modeste ».

- Des avis divergents sur la nécessité de travaux en parties communes (43% sont favorables, 43% contre et 14% sans avis).

Les principales motivations à des travaux sont la valorisation du patrimoine et la maîtrise des charges. Les deux principaux freins sont le financement des travaux et la crainte de difficultés pour s'entendre sur un projet.

d - synthèse technique globale :

- **Clos et couvert**

Le calepinage du bardage de façade (partie basse terre cuite) est à revoir car le bardage est facile à enlever et présente un potentiel risque de chute. Les bow-windows posent également des problèmes structurels ; dans une étude de 2019, 30 % d'entre eux sont ciblés comme très dégradés et leur enlèvement est préconisé.

Les travaux de rénovation énergétique portant sur l'enveloppe du bâtiment (deuxième scénario de l'Audit : isolation thermique de la façade, VMC et remplacement des menuiseries des bow-windows) seraient à envisager à moyen terme et permettraient selon l'audit d'atteindre l'étiquette B. Ces données seront à remettre à jour à la suite d'une étude thermique réalisée dans le cadre des études de maîtrise d'œuvre afin d'intégrer l'isolation de la toiture réalisée récemment. Au vu du retour d'enquête, l'utilisation d'un matériau améliorant le confort d'été est recommandé.

- **Distribution / accès / locaux communs**

L'entretien des parties communes est régulier, les dégradations sont ponctuelles et traitées lorsqu'elles apparaissent. Aucune amélioration urgente n'est à effectuer dans ces parties. Il pourrait

néanmoins être judicieux de procéder au changement de la porte du local vélo en vue d'en améliorer la sécurité.

● Réseaux et équipements

Le bâtiment bénéficie d'une bonne conception, avec des réseaux accessibles via des gaines techniques en parties communes, facilitant l'entretien et les interventions. Les colonnes humides sont d'origine et nécessitent à terme d'être changées dans le cadre des opérations nécessaires d'entretien .

Au regard de leur ancienneté, les installations de chauffage arrivent probablement en fin de vie (durée de vie d'un plancher chauffant hydraulique : 50 ans selon l'ANAH), et l'étude des solutions alternatives envisageables sera à anticiper. Une investigation des descentes eaux pluviales sera nécessaire.

● Systèmes actifs

Réseaux et équipements ne présentent pas de grands désordres, des améliorations pour un meilleur confort demeurent néanmoins possible. Une intervention sur le système de ventilation pourrait d'ores et déjà améliorer la performance énergétique du bâti et pourrait être rendue nécessaire dans le cadre d'une intervention sur façade (ITE) . La question du chauffage nécessite un approfondissement pour la pérennité des équipements et la bonne répartition des charges y afférentes.

● Sécurité incendie

Des installations de sécurité incendie sont présentes (désenfumage, blocs éclairage secours, etc.) avec des contrats d'entretien. Une amélioration est possible avec l'affichage d'un plan d'évacuation et des consignes de sécurité ainsi que la vérification du degré coupe-feu des portes palières.

● Sécurité

Les bow-windows sont en état de dégradation avancé pour 30% d'entre eux minimum. Une intervention technique est absolument nécessaire pour la sécurité des occupants (cf. rapport structure de 2019). Une procédure réglementaire de mise en sécurité a été initiée par la mairie en décembre 2022 avec la prise d'un arrêté en avril 2023.

La présence avérée ou fortement pressentie de matériaux amiantés (vide ordure et bardage) ne semble pas menacer la sécurité des occupants dans l'immédiat au regard de leur état de conservation. Néanmoins ce point sera à confirmer dans le cadre des diagnostics préalables avant travaux.

A l'issue de l'état des lieux, plusieurs enjeux se dégagent :

- *sécurité et salubrité*
- *conservation du bâti,*
- *rénovation énergétique (été et hiver)*
- *amélioration du cadre de vie*

Des pistes de travaux ont été présentées au syndic et au conseil syndical. Elles seront à étudier avec un maître d'œuvre dans le cadre d'une future étude de maîtrise d'œuvre.

Actions prioritaires :

- Bow-windows : dépose, mise en sécurité
- Pieds de Façades : reprise, mise en sécurité et réfection de l'étanchéité des fondations
- Sécurité: garde-corps, colonnes vide-ordures, fixations bardage en façade
- Réseaux eau potable : révision
- Chauffage/ ECS : révision réseaux, équilibrage, robinets thermostatiques, comptage
- Ventilation : caissons et entrées d'air hygro-réglables
- Correction des anomalies sur l'installation électrique de l'ascenseur

Pistes de travaux :

- Ravalement complet des façades dégradées avec ITE, remplacement de l'ensemble des volets
- Étude des possibilités d'isolation thermique des planchers bas sur locaux non chauffés
- Passage des descentes d'eaux pluviales en façades
- Changement de la porte du local vélo

Article 2 – Enjeux de l'opération

Dans le cadre du Plan Initiative Copropriétés et du projet urbain en cours sur le quartier, cette OPAH permettra l'articulation d'interventions urbaine, immobilière et sociale et la coordination de l'intervention publique sur les différents facteurs de dégradation des copropriétés, de la réhabilitation du bâti aux actions de lutte contre l'habitat indigne. L'ensemble des outils prévus par la loi seront mobilisés en vue de la requalification des copropriétés du quartier.

Les diagnostics réalisés ont permis de mettre en évidence que ces 3 copropriétés présentaient de nombreux atouts, mais aussi des signes de fragilité ou de fragilisation justifiant leur accompagnement dans le cadre d'un dispositif d'OPAH Copropriété:

- La nécessité d'un accompagnement des syndic et conseils syndicaux dans l'articulation entre le projet urbain et les projets de réhabilitation de chaque copropriété
- Le constat de valeurs immobilières inférieures à celles pratiquées sur la commune de Blagnac avec une probabilité forte de décrochage des prix en raison de l'évolution du quartier
- Le besoin de revalorisation des copropriétés par des programmes de travaux ambitieux afin de prévenir/endiguer le décrochage immobilier
- La recherche d'une organisation juridique simplifiée pour la gestion des futures parties communes réalisées par Promologis ainsi que du chauffage pour les copropriétés Marguerite 1 et 2
- L'accompagnement de la transition de la copropriété Marguerite 1, actuellement mixte, vers une copropriété ordinaire

La situation des copropriétés déjà fragilisées ou entrant dans un processus de fragilisation peut se dégrader significativement en quelques années avec la combinaison des facteurs suivants :

- la fin d'un cycle technique avec un certain nombre d'équipements et composants des bâtis qui sont aujourd'hui vieillissants
- la baisse des valeurs foncières
- la hausse des charges d'entretien et de fonctionnement
- pour Marguerite 1, la fin d'un cycle de peuplement avec le départ du bailleur social majoritaire

Les enjeux identifiés :

Dans ce contexte, différents enjeux majeurs confortent la volonté des pouvoirs publics d'accompagner les propriétaires :

- Veiller à la cohérence entre le projet urbain et celui de chaque copropriété, ainsi qu'à la question du phasage des travaux entre les différents projets
- Préparer la maîtrise de l'évolution des charges afférentes aux modifications foncières
- Renforcer et organiser chaque conseil syndical en vue du projet de travaux et des modifications importantes provoquées par le projet urbain

- Engager chaque projet global de travaux en adéquation avec les capacités financières des copropriétaires
- Mobiliser les copropriétaires pour la gestion de leur patrimoine
- Favoriser le vivre ensemble
- Clarifier la répartition des charges liés au chauffage entre les copropriétaires Marguerite 1 et 2 et éliminer l'insécurité juridique due à la servitude
- Accompagner la restructuration de l'installation de chauffage afin d'optimiser l'installation technique et ses spécificités
- Concernant spécifiquement la copropriété Marguerite 1 : Préparer la démolition du bâtiment n°2 à travers la gestion de la scission et l'adaptation de la nouvelle organisation juridique à la nouvelle configuration de la copropriété

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

3.1. Volet juridique et intervention foncière

○ **3.1.1. Volet juridique**

○ *3.1.1.1. Descriptif du dispositif*

Le projet urbain va entraîner une extension de l'assiette foncière de chaque copropriété ainsi qu'une scission/démolition d'un bâtiment de la copropriété Marguerite 1. Cela nécessitera un accompagnement des copropriétés pour :

- s'approprier le projet urbain, comprendre les conséquences pour chaque copropriété et être en capacité de valider avec Promologis le protocole d'accord transactionnel engageant la copropriété dans les travaux des nouveaux parkings résidentialisés
- étudier les modificatifs et/ou refonte de chaque règlement de copropriété
- informer les copropriétaires et préparer les assemblées générales
- évaluer l'impact sur les charges courantes
- mettre en place une "commission projet urbain" pour faciliter les échanges entre Promologis et chaque copropriété

Le volet juridique traitera également, en lien avec le volet technique, du chauffage et de la servitude entre les copropriétés Marguerite 1 et 2. L'intervention sur ce sujet se fera en fonction des conclusions de l'étude de faisabilité du raccordement au chauffage urbain de la copropriété du 8 marguerites, réalisée par Véolia.

L'objectif est de clarifier la répartition des charges de chauffage et de sortir de l'insécurité juridique.

○ *3.1.1.2. Objectifs*

- Accompagner la mise en place d'une nouvelle organisation juridique et foncière pérenne et adaptée à chaque copropriété
- Fournir des éléments de compréhension aux syndicats, conseils syndicaux pour qu'ils puissent échanger, valider avec Promologis (en charge du projet urbain) les modifications foncières et juridiques de la copropriété
- Définir l'encadrement juridique du chauffage entre Marguerite 1 et 2

○ **3.1.2. Volet Portage ciblé**

Des actions de portage foncier pourront être mises en place au cas par cas, s'il s'avérait que les propriétaires n'arrivaient pas à se maintenir dans leur logement.

○ *3.1.2.1. Descriptif du dispositif*

Les situations de portage seront suivies en lien avec la commission impayés le cas échéant.

○ *3.1.2.2. Objectifs*

Les objectifs du portage ciblé de lots sont de :

- Résorber les impayés en trouvant des solutions pour les copropriétaires les plus endettés et qui ne peuvent se maintenir dans l'immeuble
- Solvabiliser la copropriété pour le paiement de ses charges et la réalisation des travaux de rénovation
- Éviter l'arrivée de propriétaires indécidés
- Conforter l'attractivité des immeubles

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

○ **3.2.1. Descriptif du dispositif**

Le volet animation et appui aux instances de gestion et aux copropriétaires vise à garantir le bon fonctionnement et la bonne gestion de chaque copropriété, dans la perspective des travaux et sur la durée.

L'ensemble de ces actions sera engagé dès le démarrage de l'OPAH. Les instances de gestion, notamment les conseils syndicaux, seront sollicitées pour les porter tout au long de l'OPAH.

Ce volet comprend les actions suivantes:

● **Actions de communication et d'information auprès des copropriétaires**

Ces actions visent à sensibiliser les habitants au fonctionnement de leur copropriété, à mobiliser les copropriétaires pour la participation aux Assemblées Générales, à communiquer autour de la démarche de revalorisation des copropriétés, objet de la convention et des programmes de travaux.

Cela consiste en :

- L'élaboration d'une communication adaptée à la copropriété et ses occupants pour favoriser la circulation de la bonne information grâce à des supports pédagogiques et accessibles
- Des actions de communication et la mise en place d'un plan de communication
- La tenue de permanences ponctuelles suivant les phases de l'OPAH, affichage, blog, lettre d'information
- La proposition de séances de partage d'expériences et de « bonnes pratiques » entre les 3 conseils syndicaux

● **Accompagnement et information sur le fonctionnement et les aspects juridiques**

Des actions pédagogiques d'information et de formation à destination des copropriétaires, des nouveaux acquéreurs et des conseillers syndicaux de chaque copropriété seront mises en place. Ces sessions auront pour objectif principal de permettre aux conseils syndicaux d'appréhender l'ensemble de leur rôle ainsi que ceux du syndic. Elles pourront se dérouler sous la forme suivante:

- Élaboration d'un plan de formation et la transmission d'outils à l'attention des conseillers syndicaux afin de faciliter la gestion quotidienne et le suivi

- Accompagnement des syndicats et des conseils syndicaux sur les modifications et refonte des règlements de copropriété
- Accompagnement à la structuration d'une gouvernance pour le chauffage (en lien avec le volet juridique et technique)
- Aide à la structuration et au renforcement de chaque conseil syndical

Des commissions thématiques seront créées pour faciliter les échanges et l'appropriation des sujets (projet urbain, chauffage,...).

- **Accompagnement et soutien des syndicats et des conseils syndicaux sur la gestion**

La bonne réalisation des projets travaux repose sur le maintien d'une trésorerie saine et la maîtrise des charges. Ce travail comprend :

- Le suivi et le traitement des impayés (évolution, créances, procédures...) :
Les membres référents des conseils syndicaux assisteront leurs syndicats dans la poursuite et le traitement des impayés de charges courantes et de travaux. L'opérateur interviendra à leur côté pour suivre l'évolution des impayés à travers la tenue de commissions impayés régulières. L'action de suivi et de traitement des impayés se matérialisera par un tableau de suivi des procédures, des rencontres avec les syndicats pour les dossiers contentieux les plus lourds
- La maîtrise des impayés tout au long de l'OPAH pour maintenir un niveau inférieur ou égal à 15%
- Le suivi, la maîtrise et la répartition des charges, notamment liées au système de chauffage, mais également les dépenses courantes et la gestion des contrats

- **Suivi de la trésorerie de l'opération**

Les syndicats et l'opérateur mettront en place un outil de suivi de la trésorerie afin de suivre et anticiper les flux financiers des projets de travaux : avance ou acomptes de subvention aux syndicats. Cet outil sera partagé avec les maîtres d'œuvre d'opérations.

- **3.2.2. Objectifs**

- soutenir le projet patrimonial commun auprès des propriétaires et locataires
- accompagner les copropriétés dans leur réorganisation juridique et foncière suite à l'impact du projet urbain
- faciliter la prise de décision
- soutenir l'amélioration du fonctionnement des instances de copropriété et renforcer le rôle des conseils syndicaux
- inciter à une amélioration du mode de gestion
- créer de nouveaux outils de gestion et de communication (calendrier d'étapes, supports de communication, indicateurs d'alerte...) dans le cadre du suivi de l'opération
- mobiliser et responsabiliser les copropriétaires et les locataires autour du fonctionnement de la copropriété, les informer et les sensibiliser sur leurs droits et devoirs afin de développer l'appropriation des notions de la copropriété

3.3. Volet social

- **3.3.1. Descriptif du dispositif**

Ce volet a pour objectif l'accompagnement des copropriétaires et des résidents actuels des copropriétés. Il doit comporter toutes les mesures d'ordre social nécessaires qui permettent de s'assurer que les actions menées seront effectivement engagées sans nuire aux résidents, dans le respect de leur droit d'occupation.

Il comprend un suivi des propriétaires fragiles repérés pendant la phase pré-opérationnelle avec pour objectif principal la solvabilisation et le désendettement de ces ménages (charges courantes et futurs

travaux) en vue de leur maintien dans le logement. En parallèle, un travail de prévention sera également initié auprès des copropriétaires étant dans une situation actuellement stable mais à faible capacité d'endettement ou de financement.

Ce volet comprend les actions suivantes:

- **repérage et accompagnement social des ménages fragiles ou en difficulté**

Ce repérage s'opère tout au long de l'opération. Il concerne les ménages fragiles impactés par des situations d'impayés, ou des conflits locataire/ propriétaire, ou de sur-occupation, afin de mettre en place des solutions adéquates et, le cas échéant, des actions coercitives à l'encontre des marchands de sommeil. Un accompagnement individualisé sur les problématiques liées au logement (notamment les impayés de charges) sera assuré tout au long de l'OPAH.

- **mobilisation des financements et prêts permettant aux copropriétaires de financer la quote-part travaux**

Les restes à charge seront minimisés au maximum par les aides publiques mobilisables pour éviter tout effet d'éviction des populations les plus modestes suite à l'engagement des travaux. L'opérateur accompagnera individuellement les copropriétaires dans la recherche de solutions de financement adaptées.

Pour chaque copropriétaire en difficulté identifié, l'opérateur assurera l'accompagnement individuel des ménages. Cet accompagnement comprend :

- une étude socio-économique permettant de connaître de manière approfondie sa situation
- la définition d'un plan de financement personnalisé
- la recherche de financements complémentaires aux aides classiques de l'OPAH (caisses de retraite, prêt Procivis, FSL, Fondation Abbé Pierre, etc...)
- l'assistance au montage des différents dossiers de demandes d'aides

Pour les ménages présentant des difficultés avérées malgré la mobilisation des diverses aides ou dispositif d'accompagnement, l'opérateur présentera une fiche de synthèse de la situation du ménage en commission impayé. La commission envisagera toutes les solutions pour résoudre la situation. Dans le cas où aucune autre action satisfaisante ne serait envisageable, ou en cas d'échec des solutions préconisées, la commission pourra orienter le ménage vers un rachat du logement (portage).

○ **3.3.2. Objectifs**

Des tableaux de suivi seront mis en place concernant la situation des copropriétaires en difficulté, de leur repérage à l'accompagnement social (éléments quantitatifs et qualitatifs sur le suivi des situations individuelles).

Il s'agira également d'observer les évolutions de peuplement au cours de l'opération: ratio PO/PB, vacance, nombre de ménages accompagnés, etc...

3.4. Volet technique

Le volet technique permet d'accompagner les copropriétés dans l'élaboration et la réalisation d'un programme de travaux conduisant à une rénovation pérenne de la copropriété, tout en étant, grâce au déclenchement d'aides publiques, adapté aux capacités financières des copropriétaires.

Une hiérarchisation des priorités de travaux sera établie : on pourra distinguer notamment les travaux d'urgence (sécurité, salubrité) des autres travaux, dont ceux visant à réduire les charges.

La réflexion sur les programmes de travaux a été engagée en 2018 avec le lancement de plusieurs diagnostics financés par le bailleur social : DPE, expertise individualisation des frais de chauffage, audit énergétique et diagnostic architectural.

Copropriétés Marguerite 1 et 2

En 2020, les syndicats de copropriétaires des résidences Marguerites 1 et 2 ont chacun signé un contrat de maîtrise d'œuvre avec l'agence d'architecture IDP Pierre Bonnard. Il s'agira, dans cette OPAH, de finaliser les études du maître d'œuvre (mise à jour des diagnostics, compléments d'étude,...) afin de proposer un programme de travaux adapté et chiffré. Ce programme précisera, pour chacune des copropriétés, le phasage, les types de travaux à réaliser ainsi que leurs coûts, en distinguant les parties communes des parties privatives. L'opérateur accompagnera les copropriétés dans ce travail.

L'étude pré-opérationnelle a permis d'établir plusieurs scénarios de travaux. Les enjeux techniques identifiés sont la sécurité et la salubrité, la conservation du bâti, la rénovation énergétique et l'amélioration du cadre de vie.

Suite à l'étude pré-opérationnelle, des études sont actuellement en cours :

- une étude de faisabilité pour la création d'une sous-station et le raccordement direct au chauffage urbain de la copropriété Marguerite 2
- une étude structure approfondie des bow-windows de Marguerite 2. Cette dernière permettra notamment de préciser si des travaux d'urgence sont à prévoir sur la résidence.

Copropriété Camélia

Procédure de mise en sécurité ordinaire :

Un diagnostic et une étude de faisabilité pour la sécurisation des bow-windows de l'immeuble ont été réalisés par Technisphère en juillet 2019, concluant à la dangerosité de certains éléments. La ville de Blagnac, étant informée des conclusions de ce diagnostic à l'automne 2022, a décidé de demander au tribunal administratif la désignation d'un expert afin d'examiner l'état des bow-windows et proposer des mesures de nature à mettre fin au danger. La visite de l'expert a eu lieu les 3 et 5 décembre 2022. Le 23 décembre 2022, un arrêté de police a été pris afin de sécuriser les abords de l'immeuble et un courrier de procédure contradictoire a été adressé au syndic. Il s'en est suivi la prise d'un arrêté de mise en sécurité le 21 avril 2023.

En parallèle, lors de l'AG du 20 mars 2023, le syndicat des copropriétaires a décidé de :

- voter pour des travaux de démolition de tous les bow-windows de l'immeuble ainsi que des 4 balcons déclarés dangereux par l'expert
- missionner un architecte pour réaliser ces travaux de démolition

Programme de travaux global :

Dans le même temps, la copropriété devra désigner un maître d'œuvre pour réaliser des travaux de réhabilitation de la copropriété intégrant un ou plusieurs postes de réhabilitation énergétique. Ce programme précisera le phasage, les types de travaux à réaliser ainsi que leurs coûts, en distinguant les parties communes des parties privatives. L'opérateur accompagnera la copropriété dans ce travail.

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

3.4.1.1. Descriptif du dispositif

Dans la continuité du volet technique, et dans la perspective de réduire les charges de copropriété et d'améliorer le confort des habitants, les maîtres d'œuvre seront amenés à préconiser des travaux d'amélioration énergétique. Une évaluation thermique sera réalisée pour chaque copropriété afin d'évaluer les gains énergétiques possibles. Dans le cas où le gain atteindrait 35%, cela permettra d'engager des crédits du programme Habiter Mieux, en complément des autres aides publiques.

L'analyse des contrats faite en phase pré-opérationnelle se poursuivra et sera approfondie en phase opérationnelle. Une réflexion sera menée sur le système de chauffage des copropriétés Marguerites 1 et 2 et le contrat attenant.

○ 3.4.1.2. Objectifs

- Accompagner les copropriétés dans un projet de travaux global intégrant des travaux d'économies d'énergie
- Réduire ou maîtriser le coût des charges
- Améliorer le confort des occupants en hiver et en été
- Contribuer à la réduction de la production des gaz à effet de serre liée à l'habitat

○ **3.4.2. Volet lutte contre l'habitat indigne et l'habitat très dégradé**

○ 3.4.2.1. Descriptif du dispositif

Dans le cadre des études pré-opérationnelles, aucune situation relevant de la lutte contre l'habitat indigne n'a été repérée. L'opérateur sera toutefois vigilant dans le cadre de son accompagnement afin de mettre en œuvre les actions appropriées pour traiter les situations.

Le traitement des éventuelles situations repérées feront l'objet d'un suivi spécifique, avec les acteurs concernés.

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

○ 3.4.3.1. Descriptif du dispositif

Dans le cadre du suivi, l'opérateur sera amené à identifier des situations pouvant nécessiter accompagnement et conseil en vue d'un maintien à domicile.

Les situations repérées seront orientées vers les dispositifs opérationnels et partenaires appropriés.

3.5. Volet urbain et immobilier

○ **3.5.1. Descriptif du dispositif**

Le projet urbain actuellement en cours sur le quartier des Cèdres est prévu sur une période allant de 2019 à 2028. Il s'agit d'une opération de construction/démolition/reconstruction/réhabilitation ayant pour objectifs de :

- renforcer les conditions de tranquillité publique et ouvrir le quartier sur le reste de la ville
- améliorer les conditions de vie en rénovant l'habitat social, en résidentialisant les pieds d'immeubles, en requalifiant et étoffant les espaces verts existants et en créant des espaces publics de qualité
- diversifier et rééquilibrer l'offre d'habitat, en favorisant notamment l'accès au logement pour de nouveaux propriétaires
- accompagner les actions en faveur du vivre ensemble et du lien social en s'appuyant notamment sur l'existence de la maison de quartier et en créant de nouveaux espaces de rencontres

Le projet consiste en la démolition de 210 logements pour laisser place à plus de 379 logements neufs dont 171 en location sociale, 68 en accession sociale à la propriété (PSLA) et 140 en accession libre. En parallèle, 48 logements seront réhabilités et les cœurs d'îlots seront réaménagés pour redonner vie au quartier.

Par ailleurs, de nombreux espaces verts ont été prévus pour donner la sensation d'habiter un parc. L'opération consistera à rétablir des espaces verts plantés, intégrant un maillage de cheminements piétons nord/sud et est/ouest permettant de relier et ouvrir le secteur au reste de la ville, ainsi que du stationnement privatisé organisé de façon rationalisée et dissimulé dans le paysage nouvellement créé. (source : protocole transactionnel Marguerite 2, janvier 2023)

Les abords des copropriétés vont être traités au même titre que les bâtiments sociaux. Le projet urbain défini et mis en œuvre dans le quartier des Cèdres va profondément modifier l'utilisation des espaces à proximité immédiate des copropriétés. Du foncier sera cédé à chaque copropriété.

L'opérateur aura la charge d'identifier les actions à mener dans le cadre de la GUP, en lien avec les diagnostics multicritères et la commission cadre de vie qui sera créée. Ces actions se feront en lien avec la ville de Blagnac et les actions en faveur du vivre ensemble mises en place dans le cadre du projet urbain.

Concernant le volet immobilier, l'opérateur assurera une veille des prix de l'immobilier, locations et ventes. Un tableau des indicateurs sera mis en place.

○ **3.5.2. Objectifs**

- Amélioration du cadre de vie, de la position des copropriétés dans leur environnement urbain
- Suivi de l'évolution du positionnement des copropriétés dans le marché immobilier

Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

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

4.1. Objectifs quantitatifs globaux de la convention

Ces objectifs portent sur la réhabilitation des parties communes de 3 copropriétés, correspondant à 5 bâtiments et 97 logements actuellement (79 logements après la scission/démolition d'un bâtiment).

4.2. Objectifs quantitatifs portant sur les logements subventionnés par l'Anah

Les copropriétaires souhaitant réaliser des travaux en parties privatives pendant l'OPAH copropriété seront orientés vers les dispositifs opérationnels et partenaires appropriés.

Article 5. Financements de l'opération et engagements complémentaires

5.1. Financements de l'Anah

○ **5.1.1. Règles d'application**

Les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes, ainsi que les modalités de calcul de 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, 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 maximaux d'aides sont susceptibles de modifications, en fonction des évolutions de la réglementation de l'Anah.

○ 5.1.2. Montants prévisionnels

Les estimations des montants financiers ont été réalisées sur la base d'une estimation des coûts de travaux issus des diagnostics multicritères 2022. Des études complémentaires étant en cours, ces montants seront ajustés par les maîtres d'œuvre le cas échéant. Le coût final dépendra aussi des choix faits par les copropriétés.

L'enveloppe financière globale a été définie en additionnant le coût estimé pour chaque copropriété.

De façon exceptionnelle, afin de garantir la faisabilité des opérations au vu des restes à charge pour les propriétaires, l'Anah accepte de calculer sa subvention sur l'ensemble des lots de copropriété et de reverser la part correspondant aux lots du bailleur social Promologis aux propriétaires privés.

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont de 2 376 865€ (1 579 640€ pour l'aide aux travaux et 797 225€ pour l'aide à l'ingénierie), selon l'échéancier suivant :

AE Prévisionnelles	2023	2024	2025	2026	2027	Total
Montant en €						
Aides aux travaux						
dont aides aux syndicats (y compris mixage des aides)		802 900				802 900€
dont travaux d'urgence	399 640					399 640€
dont bonification X+X des collectivités locales		344 100				344 100€
dont aides individuelles		33 000				33 000 €
Aides à l'ingénierie						
dont suivi-animation	85 095	80 870	80 870	80 870	80 870	408 575€
dont aide au redressement de la gestion	26 700	26 700	19 650	19 650	19 650	112 350€
dont aide au portage de lots		42 000	42 000	42 000		126 000€
dont aide à la gestion urbaine de proximité		43 650	35 550	35 550	35 550	150 300€

Autres expertises complémentaires						
-----------------------------------	--	--	--	--	--	--

5.2. Financements de la collectivité maître d'ouvrage

○ 5.2.1. Règles d'application

Les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes, ainsi que les modalités de calcul de la subvention applicables à l'opération découlent des dispositions inscrites au Programme d'Actions Territorial de Toulouse Métropole ainsi que dans la convention de délégation des aides à la pierre conclue entre l'ANAH et Toulouse Métropole et ses avenants annuels.

Les conditions relatives aux aides de Toulouse Métropole et les taux maximum de subvention sont susceptibles de modifications en fonction de l'évolution de la réglementation de l'ANAH et des orientations inscrites au Programme d'Actions Territorial annuel de Toulouse Métropole et aux avenants annuels à la convention de délégation des aides à la pierre.

Les financements de la collectivité maître d'ouvrage sont gérés par Toulouse Métropole dans le cadre d'aides complémentaires aux aides de l'Anah.

○ 5.2.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la collectivité maître d'ouvrage pour l'opération sont de 1 011 820 €, selon l'échéancier suivant :

AE prévisionnelles	2023	2024	2025	2026	2027	Total
	Montant en €					
Aides aux travaux dont aides aux syndicats		229 400				229 400 €
Ingénierie	119 132	113 217	113 217	113 217	113 217	572 000 €
GUP		61 110	49 770	49 770	49 770	210 420 €

5.3. Financements des autres partenaires

○ 5.3.1 Règles d'application

Les engagements de la ville de Blagnac

Les aides aux travaux :

Objectif : Pour réduire le reste à charge des copropriétaires et le rendre supportable par des ménages souvent modestes, la ville de Blagnac apporte une subvention sur les travaux de réhabilitation engagés par les copropriétés sur la base du montant Hors Taxe des travaux en complément des aides de l'Anah et de Toulouse Métropole.

Modalités de financements :

- Subvention de 5 % du montant HT des travaux de réhabilitation. Cette aide est complémentaire aux subventions de l'Anah et suit les mêmes modalités réglementaires. Cette participation a été validée lors du conseil municipal de Blagnac du 29/03/ 2023.
- Subvention pour la rénovation des façades : 35% plafonné à 8 000€ par dossier. Cette aide est conditionnée au respect du règlement intérieur du dispositif d'aide à la rénovation des façades 2020-2023. Cette participation a été validée lors du conseil municipal de Blagnac du 2/07/2020.

○ **5.3.2. Montants prévisionnels des autres partenaires**

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par la ville de Blagnac à l'opération est de 123 100 €, selon l'échéancier suivant :

AE prévisionnelles	2023	2024	2025	2026	2027	Total
	Montant en €					
Aides aux travaux						
dont aides aux syndicats		114 700				114 700 €
aide façades		8 400				8 400 €

Article 6 – Engagements complémentaires

6.1. Les engagements de PROMOLOGIS

- Engagements généraux de PROMOLOGIS dans le cadre de l'OPAH copropriété faisant l'objet de cette convention :
 - Renoncer à sa quote-part de subvention afin d'en faire bénéficier les propriétaires privés
 - Céder les Certificats d'Économies d'Énergie à l'ANAH en cas de travaux d'économie d'énergie
 - Informer Toulouse Métropole, maître d'ouvrage, et Urbanis, opérateur, de l'OPAH copropriété en cas de vente d'un de leur logement afin de permettre l'information de l'acquéreur (fonctionnement d'une copropriété, projet de travaux,...)
 - Participer à la commission projet urbain mise en place dans le cadre de l'OPAH copropriété.
- Engagements de PROMOLOGIS envers le Syndicat des copropriétaires de la résidence Marguerite 1, sise 2, 2bis, 4 et 6 rue des Marguerites :

Dans le cadre du projet de rénovation urbaine, les engagements de la société PROMOLOGIS ci-après exposés sont relatifs au bâtiment 2, édifié sur la parcelle cadastrée numéro 3 de la section BM et composé de vingt-trois lots de copropriété appartenant à la société PROMOLOGIS.

Conformément au protocole d'accord transactionnel conclu entre les parties en date du 11/04/2023, Conformément à l'article 28 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 régissant la scission de copropriété, la division du syndicat initial est demandée par la société PROMOLOGIS afin de constituer une propriété séparée à son profit,

La société PROMOLOGIS s'engage à :

- prendre à sa charge les frais, charges et honoraires afférents à la détermination de toutes les conditions matérielles, juridiques et financières nécessitées par la division du syndicat initial et le retrait du bâtiment, conformément à l'article 28 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 ;
- prendre à sa charge les frais, charges et honoraires de convocation des assemblées générales du syndicat initial y afférent ;
- prendre à sa charge les frais, charges et honoraires de rédaction des actes de scission de la copropriété et de retrait du bâtiment (modificatif au règlement de copropriété, de l'état de répartition des charges rendu nécessaire par la division...) ;
- prendre à sa charge les frais, charges et honoraires de publication des actes de scission de la copropriété et de retrait du bâtiment (modificatif au règlement de copropriété, de l'état de répartition des charges rendu nécessaire par la division...) ;
- prendre à sa charge les frais, charges et honoraires de convocation de l'assemblée générale du nouveau syndicat.

6.2. Les engagements de PROCIVIS Sud Massif Central Toulouse Pyrénées

Le réseau PROCIVIS s'engage dans tous les métiers du logement, de la production aux services immobiliers, dans le parc privé comme le parc social, avec pour objectif d'offrir des logements abordables, durables et décents et de permettre l'accès à la propriété du plus grand nombre. Son statut coopératif l'amène à mobiliser une part significative des ressources générées par ses activités commerciales à des activités sociales dans le secteur du logement.

Le Groupe PROCIVIS Sud Massif Central Toulouse Pyrénées (SMC TP), constitué des SACICAP Sud Massif Central et SACICAP Toulouse Pyrénées, décline ses activités par l'intermédiaire de ses filiales opérationnelles.



Les actions des SACICAP (Sociétés Anonymes Coopérative d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété) ont vocation à poursuivre leur soutien aux politiques de l'habitat dans leurs territoires. Ce soutien a été réaffirmé par PROCIVIS, par la signature de la troisième convention de partenariat avec l'Etat le 24 janvier 2023, pour la période de 2023-2030.

Cette nouvelle convention est l'occasion pour PROCIVIS de confirmer son engagement au côté de l'Etat pour la rénovation du parc privé, mais également pour l'État de fixer des contreparties à cet engagement, en faveur de l'ensemble des filiales opérationnelles du réseau, dans un objectif de d'équilibre du système.

En effet, la participation des SACICAP aux politiques de l'habitat reposant sur la pérennité des activités de leurs filiales, les collectivités, par déclinaison de l'État, s'engagent à introduire ou conserver une réciprocité des relations, avec l'acteur PROCIVIS local.

C'est à ce titre que figurent dans la présente convention les engagements réciproques des parties.

- **Engagement du Groupe PROCIVIS SMC TP**

PROCIVIS SMC TP s'engage à favoriser le financement des :

- Copropriétés fragiles qui engagent des travaux de rénovation énergétique
- Copropriétés en difficulté qui engagent des travaux de rénovation énergétique, des travaux d'urgence et de mise en sécurité
- Copropriétés en plan de sauvegarde

PROCIVIS SMC TP pourra également favoriser le financement des copropriétaires, modestes et très modestes, occupants de leur logement.

Dans le cadre de la convention opérationnelle signée le 24 janvier 2023, PROCIVIS SMC TP s'engage à accompagner les ménages modestes dans la rénovation de leur logement pour un montant total de près de 20 millions d'euros sur 8 ans (dont interventions en copropriétés fragiles ou dégradées).

- **Intervention en faveur du syndicat des copropriétaires de la copropriété**

PROCIVIS SMC TP s'engage à préfinancer (en fonction de ses capacités contributives et après arbitrage) tout ou partie des subventions accordées par l'Anah et les collectivités territoriales au syndicat des copropriétaires. Sous réserve :

- De l'étude préalable du dossier,
- De la signature d'une convention de préfinancement entre le syndicat, représentant le syndicat des copropriétaires, l'opérateur agréé, le maître d'œuvre et PROCIVIS SMC TP,
- De la signature avec le syndicat d'une convention de cession de créance pour versement direct des subventions accordées par les organismes financeurs au profit de PROCIVIS SMC TP.

Éligibilité

Pour être éligibles aux opérations « Missions Sociales » de PROCIVIS SMC TP, les copropriétés devront répondre aux critères de copropriété ouvrant droit à une subvention de l'ANAH et être accompagnées par un opérateur.

Modalités d'intervention

L'intervention de PROCIVIS SMC TP prendra la forme d'une avance **sans intérêt, au profit du syndicat des copropriétaires**, préfinançant tout ou partie des subventions.

Acceptation des dossiers de financement

PROCIVIS SMC TP assumant le risque économique et financier de ces opérations, il est seul décisionnaire quant à l'attribution des financements ou des garanties, leurs modalités, leur durée et les conditions de remboursement.

PROCIVIS SMC TP, pourra également favoriser le financement des propriétaires occupants de ces copropriétés selon les modalités figurant au paragraphe « *Intervention très sociale en faveur des propriétaires occupants* ».

- **Intervention très sociale en faveur des propriétaires occupants**

Les bénéficiaires sont les copropriétaires ou propriétaires occupants dont les ressources correspondent aux critères de ménage modeste ou très modeste selon la réglementation de l'Anah. PROCIVIS SMC TP aura la possibilité d'intervenir en faveur de ces derniers dans le cadre leurs missions sociales et s'engage à contribuer à la mise en œuvre de solutions de financement sous forme d'avance sur subventions et de prêts.

Éligibilité

Pour être éligibles aux opérations « Missions Sociales » de PROCIVIS SMC TP, les ménages devront être propriétaires occupants, modestes ou très modestes, et bénéficiaires d'une aide de l'État, de l'Anah, d'une collectivité territoriale, d'un EPCI ou de la Région.

Modalités d'intervention

PROCIVIS SMC TP apporte les financements suivants :

- L'avance sans frais des subventions, dans l'attente de leur déblocage. En contrepartie, les organismes et le bénéficiaire devront s'engager à verser directement à PROCIVIS SMC TP le montant des subventions accordées,
- L'octroi de **prêts, sans intérêt**, permettant de financer le coût des travaux restant à la charge du bénéficiaire.

Acceptation des dossiers de financement

PROCIVIS SMC TP assumant seul le risque économique et financier de ces opérations, il est seul décisionnaire quant à l'attribution des financements ou des garanties, leurs modalités, leur durée et les conditions de remboursement, avec pour objectif que la charge supportée par le bénéficiaire soit compatible avec ses ressources, après mobilisation de son éventuelle faculté contributive.

Pour l'ensemble de ses interventions, PROCIVIS SMC TP s'engage à :

- Accompagner les actions de l'opération programmée,
- À étudier les dossiers proposés par l'opérateur agréé dans le cadre du présent contrat,
- A informer l'opérateur agréé des décisions et des caractéristiques des financements « Missions Sociales » attribués,

- Mobiliser les 46 SACICAP du réseau PROCIVIS.

- **Engagement des collectivités (Toulouse Métropole et Ville de Blagnac)**

L'État et par déclinaison, les collectivités locales signataires, reconnaissent le travail utile de PROCIVIS SMC TP en faveur du logement des ménages modestes et s'engagent à soutenir le développement de ses activités, notamment en facilitant, dans le respect des procédures en vigueur, la cession et la mise à disposition d'emprises foncières telles que les macro-lots, dans les opérations d'aménagement menées par la SEM aménageuse de Toulouse Métropole. Ils facilitent l'obtention par les filiales du Groupe PROCIVIS SMC TP de droits à construire dans les programmes nationaux et grandes opérations dont ils sont pilotes ou partenaires, dans le respect des procédures en vigueur.

6.3. Les engagements des conseils syndicaux et des syndic

Tout au long de l'OPAH copropriété, les **conseils syndicaux** s'engagent à :

- Travailler en mode partenarial
- S'impliquer dans le projet et désigner des référents pour les 5 ans du projet
- S'investir au sein de chaque commission créée dans le cadre de l'opération par l'intermédiaire de référents (projet urbain, impayés,...)
- Assurer une présence aux différentes réunions, notamment en comité de pilotage, en comité technique et aux réunions de chantier ;
- Participer aux actions de formation et d'information proposées par l'opérateur et les différents partenaires
- Informer Toulouse Métropole et l'opérateur des décisions des conseils syndicaux
- Communiquer et faciliter les échanges avec les occupants

Tout au long du dispositif, les **syndics** s'engagent à :

- Travailler en mode partenarial
- S'assurer du respect des décisions prises lors des Assemblées Générales
- S'investir au sein de chaque commission créée dans le cadre de l'opération par l'intermédiaire de référents (impayés, projet urbain, ...)
- Assurer une présence aux différentes réunions, notamment en comité de pilotage, en comité technique et en réunions de chantier
- Informer Toulouse Métropole et Urbanis des décisions prises par les copropriétaires
- Transmettre régulièrement les documents nécessaires à la mise en œuvre des actions choisies et notamment dans le cadre de la maîtrise des impayés (balances trimestrielles, annexes comptables,...) ;
- Communiquer et faciliter les échanges avec les occupants ;
- S'investir et avoir un rôle actif auprès des maîtrises d'œuvre pour assurer un suivi régulier de leurs missions
- En cas de versement de subventions :
 - domicilier les fonds uniquement sur un compte séparé ouvert spécifiquement pour les travaux et effectuer les paiements des entreprises à partir de ce compte
 - Utiliser les fonds publics et les restes à charges reçus des copropriétaires uniquement pour le paiement des travaux

Les **syndicats des copropriétaires**, représenté par leurs syndics, s'engagent à :

- missionner des maîtres d'œuvre pour définir des programmes de travaux répondant aux enjeux identifiés dans le diagnostic multicritères (point 1.3 de la convention) et assurer le suivi des travaux en cas de vote favorable
- coconstruire les projets de travaux en étroite collaboration avec les signataires de la convention

Article 7 – Pilotage, animation et évaluation

7.1. Pilotage de l'opération

○ 7.1.1. Mission du maître d'ouvrage

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

○ 7.1.2. Instances de pilotage

Le comité de pilotage stratégique

Le comité de pilotage, présidé par la Vice Présidente de Toulouse Métropole en charge de l'habitat, assure le pilotage de la présente mission. Il se réunit en tant que de besoin (au moins une fois par an) lors de la présentation des bilans d'étape ou annuels ainsi que du bilan définitif de l'OPAH copropriété.

Au vu des informations fournies par l'équipe opérationnelle, il est chargé de veiller à la réalisation des objectifs, au respect des engagements des partenaires et d'apporter des solutions aux difficultés qui pourraient apparaître en cours d'opération.

Il est composé des participants suivants ou de leur représentant :

- Élu(e) de Toulouse Métropole (Vice Présidente de Toulouse Métropole en charge de l'habitat)
- Élu(e) de la Ville de Blagnac (Titre.....)
- Service de Toulouse Métropole (Direction de l'Habitat et des Opérations Foncières)
- Services de la ville de Blagnac (titre)
- Représentant ANAH/DDT31
- Partenaires : directeur de PROCIVIS, représentant de Promologis
- Opérateur en charge de l'animation (Urbanis)
- Représentants des 3 copropriétés (membres des conseils syndicaux, syndics)

Il peut élargir sa composition à tout membre permanent de son choix ou inviter à tout moment toute personne qualifiée ou organisme qu'il jugerait utile.

Les comités de pilotage techniques

Les comités de pilotage techniques, réunissant les partenaires de l'opération, se réuniront autant que de besoin, au moins de façon bimestriel. Chacune des copropriétés aura sa propre instance. Ils seront composés de représentants techniques des collectivités publiques et de tout autre partenaire intéressé à un titre ou à un autre au déroulement de l'animation :

- Service de Toulouse Métropole (Direction de l'Habitat et des Opérations Foncières)
- Services de la ville de Blagnac (titre)
- Membres du conseil syndical
- Syndic
- Équipe de maîtrise d'œuvre
- Opérateur en charge de l'animation (Urbanis)

Il peut élargir sa composition à tout membre permanent de son choix ou inviter à tout moment toute personne qualifiée ou organisme qu'il jugerait utile.

Des commissions techniques spécifiques

Ces groupes seront créés pour les besoins de l'opération ou s'appuieront sur des instances déjà existantes. Elles se réuniront en tant que de besoin.

- **commission projet urbain** (les 3 copropriétés)

Objectif : favoriser l'articulation entre le projet urbain et les copropriétés privées

Participants :

- Service de la ville de Blagnac pilotant le projet urbain
- Service de Toulouse Métropole (Direction de l'Habitat et des Opérations Foncières)
- Promologis
- Syndics des copropriétés
- Conseils Syndicaux
- Maîtres d'œuvre des copropriétés, le cas échéant
- Opérateur en charge de l'animation (Urbanis)

Exemple de sujets traités :

- Modification de l'organisation foncière et juridique (création de parkings résidentialisés pour chaque copropriété, extension de l'assiette foncière, modification de chaque règlement de copropriété,...)
- Projet de scission/ démolition d'un bâtiment de la copropriété Marguerite 1

- **commission chauffage** (uniquement les copropriétés Marguerite 1 et 2)

Objectif : Étudier les impacts en termes de gestion, de répartition des charges de chauffage, de sécurité juridique et économique pour les copropriétés Marguerite 1 et 2.

Participants :

- Service de Toulouse Métropole (Direction de l'Habitat et des Opérations Foncières)
- Services de la ville de Blagnac
- Syndics des copropriétés
- Conseils syndicaux
- Maîtres d'œuvre des copropriétés
- Opérateur en charge de l'animation (Urbanis)

Pistes à étudier :

- Gestion indépendante du chauffage qui implique la création d'une sous-station à Marguerite 2.
- Gestion commune du chauffage via une structure juridique (union de syndicat par exemple)

entre les copropriétés Marguerite 1 et 2.

- **commissions impayés** (les 3 copropriétés – elles se réuniront de façon indépendante):

Objectif : suivre l'évolution de l'impayé charges courantes et le paiement des appels de fonds travaux de chaque copropriété.

Participants :

- syndic de copropriété,
- référent du conseil syndical sur la thématique impayé
- Opérateur en charge de l'animation (Urbanis)

7.2. Suivi-animation de l'opération

○ **7.2.1. Équipe de suivi-animation**

Au titre des moyens exposés à l'article 5, Toulouse Métropole a désigné conformément à la réglementation relative aux marchés publics de prestations intellectuelles, l'opérateur URBANIS, pour assurer l'information, l'animation et le suivi de l'opération.

○ **7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation**

Le prestataire sera chargé, en lien avec les différents volets d'actions de l'opération, des suivis animation suivantes:

- Renforcement des organes de gestion tout au long de l'OPAH afin que les conseils syndicaux puissent être autonomes en fin d'opération
- Information et mobilisation des copropriétaires et des autres acteurs de la copropriété: communication, sensibilisation des copropriétaires et des milieux professionnels, accueil du public pour conseiller et informer sur les enjeux et le déroulement de l'opération
- Information et accompagnement des instances sur le fonctionnement et les aspects juridiques
- Animation et mobilisation des conseils syndicaux et des syndicats autour du projet de redressement de chaque copropriété et du projet de travaux, engager les copropriétés dans une réhabilitation homogène
- Appui au traitement des impayés et à la maîtrise des charges
- Accompagnement social des ménages : repérage et accompagnement des ménages en difficultés, mise en place de plans d'apurement, appui et relais auprès des services compétents, accompagnement des nouveaux accédants
- Aide à la décision : adapter l'ingénierie financière aux particularités de chaque copropriété, assistance administrative et financière (subventions et prêts, collectifs et individuels)
- Accompagner l'articulation des différentes phases de transition de chaque copropriété et son environnement, de la scission aux travaux, en cohérence avec le projet de réaménagement du quartier
- Concernant Marguerite 1 et 2 ; assister les syndicats et les syndicats de copropriétaires dans la définition des modalités de répartition des frais du chauffage collectif
- Accompagnement des copropriétés sur les adaptations de leurs règlements de copropriété
- Constitution et analyse des indicateurs de résultats pour informer le maître d'ouvrage et les comités de suivi sur l'état d'avancement de l'opération

○ **7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle**

L'équipe de suivi-animation s'assurera de la cohérence des procédures concernant les copropriétés, et notamment de la coordination avec le réaménagement du quartier des Cèdres.

7.3. Évaluation et suivi des actions engagées

○ **7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs**

La présente convention doit permettre d'atteindre les objectifs généraux définis aux articles 3 et 4. Les objectifs seront suivis grâce aux indicateurs de résultats définis pour chaque volet.

Un tableau des indicateurs qui seront suivis durant l'opération est annexé à la présente convention. Ces indicateurs figureront dans les rapports annuels et le bilan final.

○ **7.3.2. 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 stratégique. Ils seront adressés aux différents partenaires de l'opération.

Bilan annuel

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

Ce rapport devra faire état des éléments suivants :

- Objectifs assignés pour l'année N pour chaque volet du plan d'action : état d'avancement, difficultés rencontrées, actions correctives à mettre en place, propositions pour l'année N+1
- Les différents aspects du redressement et de la gestion des copropriétés seront mis en valeur
- Des objectifs annuels seront déterminés pour chaque copropriété suivie dans le dispositif. Le niveau d'atteinte de ces objectifs sera rapporté dans le bilan annuel

En fonction des difficultés rencontrées sur les plans technique, administratif, social et financier, des mesures seront proposées pour corriger la tendance et atteindre les objectifs fixés par la convention. Elles feront si nécessaire l'objet d'un avenant à la convention.

A l'occasion du bilan de l'avant-dernière année du dispositif, il est conseillé de lister l'ensemble des points à débattre et des actions à engager durant la dernière année afin de préparer le bilan final de l'opération. Ces réflexions menées en amont du bilan final de l'opération peuvent en effet conduire à préparer l'évaluation du programme en cours en vue d'un éventuel renouvellement du dispositif, sans attendre la clôture du dispositif actuel. Il est rappelé à ce titre que les missions d'évaluation du dispositif existant et d'étude pré-opérationnelle sont obligatoires pour la mise en place d'un nouveau dispositif et doivent être engagées distinctement du suivi-animation en cours.

Bilan final

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

Ce rapport devra notamment :

- rappeler les objectifs quantitatifs et qualitatifs, exposer les moyens mis en œuvre pour les atteindre et présenter les résultats obtenus au regard des objectifs
- analyser les difficultés rencontrées (techniques, financières, administratives, sociales) lors de l'animation sur ses différentes phases : sensibilisation des propriétaires (et locataires) et acteurs de l'habitat, 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 dispositifs spécifiques ou innovants
- recenser les solutions mises en œuvre
- lorsque l'opération le permet, fournir un récapitulatif ou des fiches des opérations financées avec la nature et le montant prévisionnel des travaux effectués et le détail des subventions et aides perçues
- synthétiser l'impact du dispositif sur le secteur de l'habitat, sur les activités économiques et la vie sociale

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

Article 8 – Communication

Le maître d'ouvrage du programme, les signataires et l'opérateur s'engagent à mettre en œuvre les actions d'information et de communication présentées ci-dessous. Il est ainsi impératif de porter le nom et le logo de l'Agence nationale de l'habitat et le logo du Plan Initiative Copropriétés sur l'ensemble des documents et ce dans le respect de la charte graphique de l'État. 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) ou numéro indigo (0 820 15 15 15) 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 » avec le montant de l'aide et le logo du Plan Initiative Copropriétés.

Le logo du ministère en charge du logement devra figurer sur tout support de communication diffusé dans le cadre de l'opération ainsi que celui des autres partenaires.

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 direction de la communication de l'Anah de toute manifestation spécifique consacrée à l'opération afin qu'elle relaie cette information.

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

Article 9 - Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une période de 5 années calendaires. Elle portera ses effets pour les demandes d'aides de l'Anah déposées auprès des services instructeurs à compter de la date de signature apposée par le dernier signataire.

Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention

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

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

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

Article 11 – Transmission de la convention

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

La convention doit obligatoirement être portée dans Contrat Anah.

Fait en autant d'exemplaires que de signataires, le XXXXXX

Pour le maître d'ouvrage, Toulouse Métropole,
représentée par sa Vice Présidente,

Pour l'État et l'Anah,
Toulouse Métropole, délégataire des aides à
la pierre, représentée par sa Vice Présidente,

Madame Karine TRAVAL MICHELET

Madame Karine TRAVAL MICHELET

Pour la ville de Blagnac,
représenté par son Maire,

Pour Promologis,
représenté par son Directeur Général,

Monsieur Joseph CARLES

Monsieur Philippe PACHEU

Pour Procivis Toulouse Pyrénées,
représenté par son Directeur Général,

Pour la copropriété Marguerite 1, mandaté
par la décision de l'Assemblée Générale du
XXX,
le syndic IZYSYNDIC, représenté par sa
Directrice,

Monsieur Cyril GASPAROTTO

Madame Christelle DUBERTRAND

Pour la copropriété Marguerite 2, mandaté
par la décision de l'Assemblée Générale du
XXX,
le syndic IMMO DU GOLF, représenté par
son gestionnaire,

Pour la copropriété Camélia, mandaté par
la décision de l'Assemblée Générale du
XXX,
le syndic IMMO DU GOLF, représenté par
son gestionnaire,

Monsieur Sébastien REGNAUT

Monsieur Sébastien REGNAUT

Annexes :

Annexe 1. Fiches de synthèse des 3 copropriétés

Annexe 2. Tableau des indicateurs suivis durant le déroulé de la convention

PROJET