



## Convention OPAH - COPROPRIÉTÉ

Résidence Belle Paule

2024 à 2028

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 Laurence KATZENMAYER, Déléguée au Plan Initiative Copropriétés,

*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*

**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 résidence Belle Paule,**

Sise Ilôt 1 : 15 rue du Sergent Vigné 31500 Toulouse, 17 rue du Sergent Vigné 31500 Toulouse, 19 rue du Sergent Vigné 31500 Toulouse, 28 chemin du coin de la Moure 31500 Toulouse, 26 chemin du coin de la Moure 31500 Toulouse, 20 rue du Soleil Levant 31500 Toulouse,

Sise Ilôt 2 : 24 chemin du coin de la Moure 31500 Toulouse, 22 chemin du coin de la Moure 31500 Toulouse, 25 rue du Soleil Levant 31500 Toulouse, 27 rue du Soleil Levant 31500 Toulouse,

Sise Ilôt 3 : 34 rue Belle Paule 31500 Toulouse,

Sise Ilôt 4 : 23 rue Paul Bonamy 31500 Toulouse, 18 chemin du coin de la Moure 31500 Toulouse, représenté par Fabrice BAUDEAU, Directeur Général Délégué Copropriété du syndic FONCIA

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 2024 en date du 4 avril 2024,

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de Toulouse Métropole du 4 avril 2024, autorisant la signature de la présente convention par son Président,

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

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 XXX,

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 9 avril 2024 au 9 mai 2024 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

<b>Article 1 – Objet de la convention et périmètre</b>	<b>8</b>
1.1. Dénomination de l'opération	8
1.2. Périmètre et champs d'intervention	8
1.3. Nature, état et instance des copropriétés	8
<b>Article 2 – Enjeux de l'opération</b>	<b>10</b>
<b>Article 3 – Description et objectifs du dispositif - Volets d'action</b>	<b>11</b>
3.1. Volet juridique et intervention foncière	11
3.1.1. Volet juridique	11
3.1.1.1. Descriptif du dispositif	11
3.1.1.2. Objectifs	12
3.1.2. Volet Portage ciblé	12
3.1.2.1. Descriptif du dispositif	12
3.1.2.2. Objectifs	12
3.2. Volet animation et appui aux instances de gestion et aux copropriétaires	12
3.2.1. Descriptif du dispositif	12
3.2.2. Objectifs	13
3.3. Volet social	13
3.3.1. Descriptif du dispositif	14
3.3.2. Objectifs	14
3.4. Volet technique	15
3.4.1. Volet énergie et précarité énergétique	16
3.4.1.1. Descriptif du dispositif	16
3.4.1.2. Objectifs	16
3.4.2. Volet lutte contre l'habitat indigne et l'habitat très dégradé	16
3.4.2.1. Descriptif du dispositif	16
3.4.3. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat	17
3.4.3.1. Descriptif du dispositif	17
3.5. Volet cadre de vie et immobilier	17
3.5.1. Descriptif du dispositif	17
3.5.2. Objectifs	17
<b>Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation</b>	<b>18</b>
4.1. Objectifs quantitatifs globaux de la convention	18
4.2. Objectifs quantitatifs portant sur les logements subventionnés par l'Anah	18
<b>Article 5. Financements de l'opération et engagements complémentaires</b>	<b>18</b>
5.1. Financements de l'Anah	18
5.1.1. Règles d'application	18
5.1.2. Montants prévisionnels	18
5.2. Financements de la collectivité maître d'ouvrage	19

5.2.1. Règles d'application	19
5.2.2 Montants prévisionnels	20
<b>Article 6 – Engagements complémentaires</b>	<b>20</b>
6.1. Les engagements du conseil syndical et du syndic	20
<b>Article 7 – Pilotage, animation et évaluation</b>	<b>21</b>
7.1. Pilotage de l'opération	21
7.1.1. Mission du maître d'ouvrage	21
7.1.2. Instances de pilotage	21
7.2. Suivi-animation de l'opération	23
7.2.1. Équipe de suivi-animation	23
7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation	23
7.3. Évaluation et suivi des actions engagées	24
7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs	24
7.3.2. Bilans et évaluation finale	24
<b>Article 8 – Communication</b>	<b>25</b>
<b>Article 9 - Durée de la convention</b>	<b>26</b>
<b>Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention</b>	<b>26</b>
<b>Article 11 – Transmission de la convention</b>	<b>26</b>
<b>Annexes</b>	<b>28</b>
Annexe 1 : Calendrier prévisionnel de l'OPAH C	28
Annexe 2 : Tableau des indicateurs suivis durant le déroulé de la convention	29

## 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).

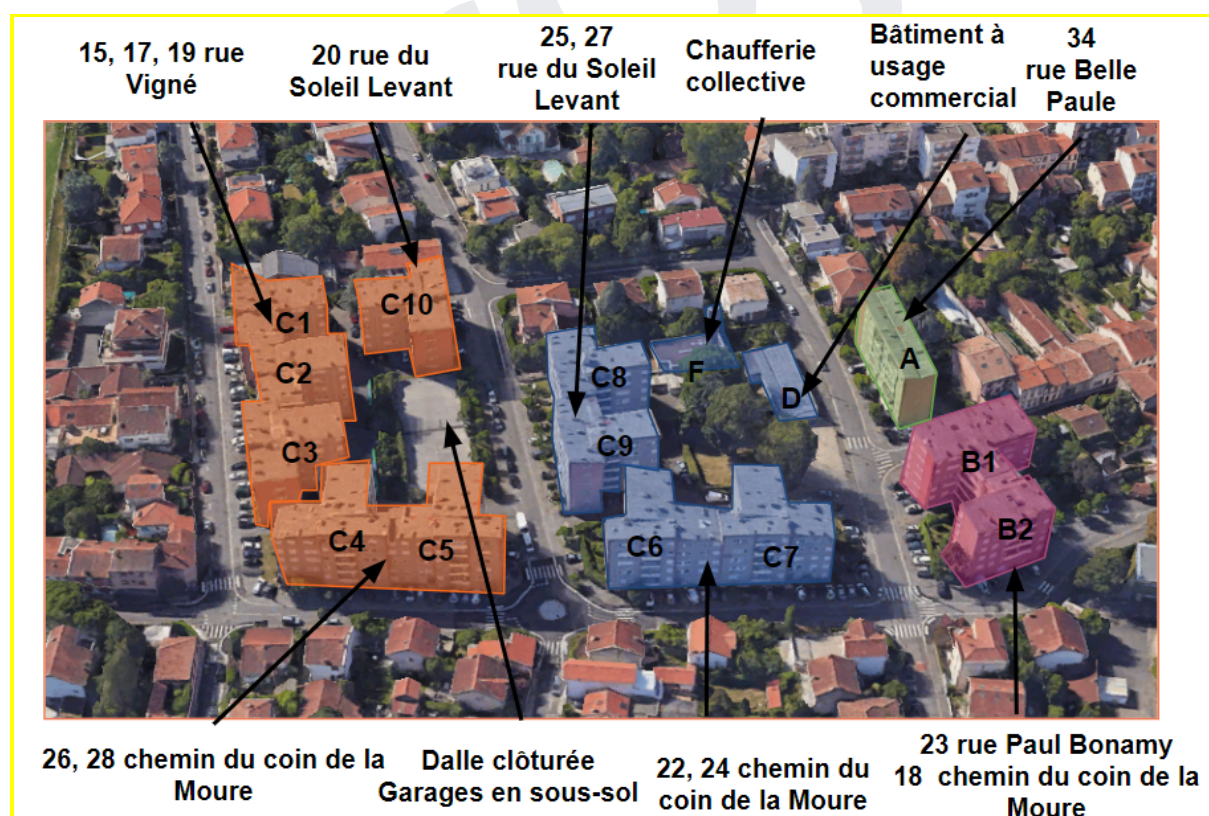
Dans ce contexte tendu et avec le souci d'un développement urbain durable, Toulouse Métropole mène une politique active en faveur de la réhabilitation et de l'amélioration du parc de logements privés.

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 (PIC) 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 la résidence Belle Paule concernée par cette convention.

La présente convention concerne une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Copropriété (OPAH-C) sur la résidence Belle Paule située dans le quartier de la Côte Pavé à Toulouse.

La copropriété Belle Paule a été construite à la fin des années 1950 par l'architecte Robert Louis Valle. Sa forme d'immeubles-pavillons de faible hauteur permet de faciliter son insertion urbaine dans un quartier résidentiel. Malgré sa faible hauteur, cette copropriété dense se compose de 13 bâtiments à usage d'habitation de 350 logements en R+4 et R+5, d'un bâtiment commercial et d'une chaufferie collective.



La copropriété est plébiscitée par ses habitants du fait d'un environnement urbain qualitatif, bien connecté en termes de desserte en équipements, commerces, services et transports. L'étude pré-opérationnelle réalisée en 2023 a cependant mis en évidence de nombreux signaux de fragilité au niveau technique, juridique, social et fonctionnel rendant la copropriété éligible au dispositif d'OPAH.

En effet, la copropriété fait face à plusieurs enjeux :

- Un cadre réglementaire et juridique non clarifié et sécurisé avec la présence de 4 règlements distincts, sans document unificateur.
- Un faible taux de participation en Assemblée Générale, notamment des propriétaires bailleurs représentant 60% des copropriétaires, rendant difficile chaque prise de décision.
- Une gestion du taux impayé à poursuivre à la baisse.
- Une dégradation technique avancée au niveau des toitures, des façades et des réseaux. Des travaux urgents de sécurisation sont prévus au bâtiment C9 en raison du risque de chute de blocs d'enduits de façade. Une étude structurelle est en cours de réalisation afin de vérifier l'état des supports et les conditions de faisabilité d'une Isolation Thermique par l'Extérieur.
- La copropriété dispose d'espaces extérieurs peu exploités par les habitants et peu aménagés. Des espaces fonciers sont à valoriser, le stationnement est à rationaliser et la dalle du parking souterrain est à ce jour clôturée et subit des infiltrations. Des actions renforçant la cohésion entre les différents habitants peuvent être pensées à travers l'optimisation des espaces communs.
- Le bâtiment à usage commercial est isolé et en risque de déclin.
- Les capacités financières des copropriétaires nécessitent l'obtention de subventions collectives et individuelles pour permettre la mise en place d'un programme pérenne de travaux.
- Une structuration de la communication du conseil syndical est à établir pour renforcer leur identification auprès des occupants ainsi qu'une communication spécifique à l'attention des propriétaires bailleurs.
- Une valeur immobilière à consolider, inférieure aux valeurs du quartier.

L'accompagnement public dans le cadre d'une OPAH Copropriété permettra d'accompagner la copropriété dans son redressement.

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 et l'Anah décident de réaliser l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Copropriété Belle Paule.

### **1.2. Périmètre et champs d'intervention**

Le périmètre d'intervention s'établit sur l'ensemble de la résidence Belle Paule.

Du fait de son étalement géographique, cette copropriété regroupe plusieurs adresses: 34 rue Belle Paule, 23 rue Paul Bonamy, 18-22-24-26-28 chemin du coin de la Moure, 20-25-27 rue du Soleil Levant et 15-17-19 rue du Sergent Vigné.

Elle est composée de 4 ensembles situés sur 4 îlots, chacun correspondant à 1 parcelle cadastrale :

- îlot 1: parcelle cadastrale 808 AI 169 d'une surface de 6 559 m<sup>2</sup>
- îlot 2: parcelle cadastrale 808 AI 168 d'une surface de 6 232 m<sup>2</sup>
- îlot 3: parcelle cadastrale 808 AI 54 d'une surface de 1 205 m<sup>2</sup>
- îlot 4: parcelle cadastrale 808 AI 53 d'une surface de 1 889 m<sup>2</sup>



### **1.3. Nature, état et instance des copropriétés**

Le diagnostic multicritères est synthétisé ci-dessous dans un tableau. Les couleurs graduent le niveau de fragilité ou de priorité des thématiques étudiées allant du vert (peu ou pas fragile/non prioritaire) à rouge (fragile/ prioritaire).



Occupation sociale		Résidence Belle Paule
Ratio PO/PB	40% PO, 59% PB, 1% BS	
Capacités économiques	58% des propriétaires occupants enquêtés (67 ménages) sont en dessous des plafonds de l'ANAH (25% M et 33% TM)	
Accompagnement social	A ce stade de l'accompagnement, aucun suivi n'est en cours mais une vingtaine de situations identifiées sont à approfondir au cours du suivi animation	
Instances de gestion/ fonctionnement		
Syndic/gestionnaire	Une bonne communication entre le conseil syndical et le syndic, des contrats récemment renégociés	
Implication du conseil syndical	Un conseil syndical impliqué mais de forts enjeux de communication liés au nombre important de copropriétaires	
Taux de participation AG (en tantièmes)	Assez faible - <b>36%</b>	
Situation juridique et fonctionnement		
Règlement de copropriété	Existence de 4 règlements distincts sans document unificateur engendrant une insécurité juridique	
Situation financière		
Charges	Correctes au vue des équipements existants. Budget construit en cohérence avec les dépenses.	
Budget chauffage	Représente près de 21% des charges	
Impayés/ Budget prévisionnel (taux)	24% - des impayés en baisse mais qui dépassent le seuil d'alerte de 15%	
Positionnement immobilier		
Montant prix de ventes	Un prix de vente médian à 2 000 €/m <sup>2</sup> , nettement en-deçà des prix pratiqués dans ce quartier résidentiel	
Locatif	Faible taux de loyers communiqués lors de l'enquête mais possibilité de proposer du conventionnement aux propriétaires bailleurs car se rapprochent du niveau LOC1	
Environnement urbain et foncier		
Délimitation espaces privés/publics	La copropriété dispose d'espaces fonciers extérieurs pouvant être revalorisés comme les stationnements ou les espaces verts. Projet de résidentialisation voté récemment.	
Environnement urbain	La localisation est favorable et plébiscitée par les habitants : bonne desserte en équipements, commerces, services et transports en commun. Hors zone d'exposition au bruit aérien.	
Etat du bâti / volet technique		
Environnement et espaces extérieurs	Stationnement en rez d'immeuble pouvant bloquer les accès de secours. Dalle du parking souterrain infiltrante et clôturée, espaces verts peu valorisés	

<b>Clos et couvert</b>	Les façades présentent des fissures assez prononcées par endroits et sont dégradées sur l'ensemble des bâtiments de même que certains balcons. Leur traitement est indispensable avec mise en place d'une veille (réparations ponctuelles) dans l'attente des travaux globaux de ravalement afin de prévenir tout risque de chute de matériaux. L'étude structure en cours permettra d'apporter des précisions sur l'état de dégradation et les conditions de faisabilité d'une Isolation Thermique par l'Extérieur. La façade du bâtiment C9 est particulièrement endommagée en raison d'un locataire indélicat qui provoque régulièrement de très importants dégâts des eaux
	Les toitures sont amiantées et très dégradées. Leur rénovation complète constitue l'opportunité d'isolation et de mise en place d'un système de désenfumage.
<b>Parties communes</b>	Bon état général, bénéficie d'un entretien régulier. Certaines subissent cependant des dégradations liées à la détérioration des réseaux d'eaux usées et des actes de vandalisme ponctuels. Un point de vigilance est à porter sur l'état de certaines verrières et des auvents d'entrées détériorés.
<b>Réseaux et équipements</b>	Les réseaux sont d'origine et vieillissants, avec des fuites régulières. Les colonnes EU/EV sont à investiguer et remplacer progressivement. Les canalisations d'eaux pluviales sont également d'origine et en amiante.
	Infiltrations et fissures au niveau de la dalle de la chaufferie à plusieurs endroits à investiguer.
	Les réseaux de chauffage enterrés ont été remplacés. Le calorifugeage des canalisations de distribution de chauffage pourra être étudié par le Moe ainsi que l'installation de gaines techniques ouvertes pour un meilleur entretien des canalisations dans les parties communes.
	Chauffage collectif composé de trois chaudières à gaz à condensation dont deux récemment installées en 2022. L'individualisation des frais de chauffage sera à étudier par l'équipe de Moe.
<b>Systèmes actifs</b>	L'étude des conduits shunt sera à investiguer en priorité par le Moe pour évaluer l'intérêt de leur maintien ou non dans les bâtiments en prenant en compte les usages dans les logements. Information à prévoir auprès des habitants concernant le risque de branchement d'un équipement de chauffage à combustion si transformation dans le bâtiment. La production d'ECS s'effectue par des chaudières à gaz individuelles ou des ballons électriques. La vérification des arrivées d'air extérieur dans les appartements munis de chaudière eau chaude à gaz est préconisée. Information à prévoir auprès des habitants concernant les dangers potentiels liés à l'absence d'arrivée d'air. Une intervention sur le système de ventilation pourra améliorer la performance énergétique du bâti et pourrait être rendue nécessaire dans le cadre d'une intervention sur façade (ITE)
<b>Sécurité incendie</b>	Les bâtiments ne disposent pas d'installations de sécurité incendie

## **Article 2 – Enjeux de l'opération**

Dans le cadre du Plan Initiative Copropriétés, cette OPAH permettra l'articulation et la coordination de l'intervention publique sur les différents facteurs de dégradation de la copropriété, de la réhabilitation du bâti jusqu'aux actions de lutte contre l'habitat indigne.

Le diagnostic réalisé a permis de mettre en évidence la présence de nombreux signes de fragilité ou de dégradation sur cette copropriété, détaillés ci-après, justifiant son accompagnement dans le cadre d'un dispositif d'OPAH Copropriété afin d'enclencher une approche multi-dimensionnelle :

- Des valeurs immobilières inférieures à celles pratiquées sur le quartier
- Une dégradation avancée du bâti et le besoin de revalorisation de l'ensemble immobilier par un programme de travaux ambitieux
- Une organisation juridique non sécurisée fragilisant la gestion de l'ensemble de la résidence
- Des capacités financières de copropriétaires ne permettant pas la réalisation d'un programme de travaux pérenne sans l'obtention de subventions majorées
- Un syndic et un conseil syndical ayant un besoin d'accompagnement dans la mise en place d'actions de redressement de la copropriété

### **Les enjeux identifiés**

Dans ce contexte, les enjeux majeurs identifiés en suivant confortent la volonté des pouvoirs publics d'accompagner les propriétaires sur :

- La sécurisation du cadre juridique et réglementaire de la copropriété
- L'appui aux instances de copropriété sur le traitement des impayés et la consolidation des instances de gestion
- La mobilisation des copropriétaires pour la gestion de leur patrimoine et des actions de vivre ensemble
- L'enrayement de la dégradation lourde du bâti par un programme de rénovation pérenne, englobant des travaux d'amélioration énergétique
- L'engagement d'un projet global de travaux en adéquation avec les capacités financières des copropriétaires
- L'accompagnement de façon spécifique des publics les plus fragiles

## **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*

Il existe actuellement 4 règlements distincts pour l'ensemble de la copropriété, chacun d'eux correspondant à 1 îlot. Aucun document unificateur, regroupant l'ensemble des bâtiments avec des tantièmes communs, n'est enregistré auprès de la publicité foncière.

Aussi, une clarification doit être apportée sur la composition du règlement de copropriété à travers la réalisation d'un audit juridique visant à identifier les stipulations à corriger ou à mettre à jour. Il faudra donc :

- missionner un expert (notaire/avocat/juriste) peut réaliser un audit juridique
- mettre en application les recommandations de cet audit qui peuvent aller de la simple mise en conformité avec les dispositions d'ordre public de la loi ou d'une refonte globale du contenu des règlements afin de pérenniser le fonctionnement d'une copropriété unique

### 3.1.1.2. Objectifs

- Accompagner la mise en place d'une organisation juridique pérenne et adaptée à la copropriété

### 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

La définition de la stratégie ainsi que des besoins en portage ciblé seront définis dans une convention de portage signée entre le maître d'ouvrage et le porteur PROMOLOGIS. 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, qui ne peuvent se maintenir dans la copropriété
- Solvabiliser la copropriété par le paiement des dettes et des charges qui incombent aux lots acquis
- Améliorer la situation technique de la copropriété, grâce au vote et au paiement des travaux de rénovation
- Éviter l'arrivée de propriétaires indécis ou insolvable
- Maîtriser le peuplement en contrôlant les modalités de revente et les profils des acquéreurs

## 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 la 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 le conseil syndical et le syndic, seront sollicitées en ce sens 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 de la copropriété, objet de la convention et du programme 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
- **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 la copropriété seront mises en place. Ces sessions, dont le contenu sera discuté et défini avec les copropriétaires au regard de leurs besoins, auront pour objectif principal de permettre au conseil syndical d'appréhender l'ensemble de son rôle ainsi que celui du syndic. Elles pourront se dérouler sous la forme suivante :
    - Aide à la structuration et au renforcement du conseil syndical
    - Accompagnement du syndic et du conseil syndical sur les modifications et refonte des règlements de copropriété.
- **Accompagnement et soutien du syndic et des conseil syndical sur la gestion**  
La bonne réalisation du projet 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 du conseil syndical assisteront le syndic 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 le syndic pour les dossiers contentieux les plus lourds.
    - La maîtrise des impayés tout au long de l'OPAH pour atteindre et pérenniser un niveau inférieur à 15%
    - La continuité du suivi actuel sur la répartition des charges, les dépenses courantes et la gestion des contrats
- **Suivi de la trésorerie de l'opération**  
Le syndic et l'opérateur mettront en place un outil de suivi de la trésorerie afin de suivre et anticiper les flux financiers du projet de travaux : avance ou acomptes de subvention au syndicat des copropriétaires. Cet outil sera partagé avec le maître d'œuvre d'opération.

### 3.2.2. Objectifs

- Définir un projet patrimonial commun auprès des propriétaires et locataires
- Faciliter la prise de décision
- Soutenir l'amélioration du fonctionnement des instances de copropriété et renforcer le rôle du conseil syndical
- Proposer 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 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 copropriété

### 3.3. Volet social

### 3.3.1. Descriptif du dispositif

Ce volet a pour objectif l'accompagnement des copropriétaires et des résidents actuels de la copropriété. 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 impayés. 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 auprès du porteur PROMOLOGIS identifié.

### 3.3.2. Objectifs

- Permettre le financement du projet global de travaux en identifiant le plus en amont possible les ménages en difficulté
- Rechercher et mobiliser des financements individuels en corrélation avec la situation sociale des ménages
- Orienter les ménages vers les structures d'accompagnement sociales compétentes le cas échéant

### 3.4. Volet technique

Ce volet de l'OPAH permet d'accompagner la copropriété 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.

- **Le volet technique du diagnostic multicritères (réalisé en 2023)**

Il a permis d'établir des pistes de travaux en lien avec l'état des lieux effectué (cf chapitre 1.3 de la convention). Une synthèse des pistes de travaux pour la copropriété est présentée ci-dessous ainsi que les premières estimations.

Ces pistes de travaux ont été présentées au syndic et au conseil syndical. Elles seront à compléter avec les préconisations de l'étude structurelle des façades en cours. Un projet de travaux sera ensuite défini par un maître d'œuvre, dans le cadre d'une future étude de maîtrise d'œuvre, et proposé au vote lors d'une Assemblée Générale dans le respect des conditions fixées par la loi de 1965.

#### Premières estimations d'enveloppe budgétaire (prix HT)

Ces estimations de travaux ont été réalisées en début d'année 2023 et sont donc susceptibles d'évoluer. Des études techniques approfondies doivent être réalisées dont les conclusions pourront modifier le projet de travaux et son estimation financière.

Enjeux	Résidence Belle Paule
Priorité 1	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Conservation</b> : remédier aux dégradations des façades, des balcons, des toitures (en incluant la création de désenfumage), des verrières, des auvents, de la dalle chaufferie et de sa cheminée, de la dalle parking et garage</li> <li>- <b>Sécurité</b> : sécuriser les pans de façades contre les chutes de gros blocs d'enduit, protéger les verrières fissurées, améliorer la sécurité incendie (portes-palières, portes caves, blocs éclairage secours, désencombrer les caves...), délimiter des voies échelles, rétablir le système d'aération des logements (équipement gaz)</li> <li>- <b>Salubrité</b>: condamner les vide-ordures, inspection/rénovation des colonnes EV/EU dégradées, rétablir la ventilation naturelle, aménagement d'aires de stockage des ordures ménagères</li> <li>- <b>Rénovation énergétique</b>: isolation des combles, inspection réseau chauffage et régulation</li> </ul>
Priorité 2	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Rénovation énergétique globale</b> : Isolation thermique par l'extérieur, isolation des planchers bas, calorifugeage des canalisations chauffage, changement des menuiseries simples vitrage, reprise menuiserie parties communes du B2, amélioration de la ventilation.</li> <li>- <b>Réseaux</b>: changement chutes eaux pluviales en amiante, vérifier état des colonnes eau potable, vérification des conduits Shunt d'évacuation combustibles, amélioration réseaux gaz</li> </ul>
<b>Total estimation travaux (honoraires éligibles inclus)</b>	12 700 000€ HT
	14 300 000€ TTC

- **Le projet de travaux dans le cadre de l'OPAH Copropriété**



## **Copropriété Belle Paule**

Une étude complète de maîtrise d'œuvre, comprenant notamment une évaluation thermique avant/après travaux, sera réalisée afin de construire un projet de travaux relatif à l'ensemble des bâtiments répondant aux enjeux identifiés dans le diagnostic multicritères et qui tient compte des capacités financières des copropriétaires.

Ce programme précisera, pour la copropriété, le phasage, les types de travaux à réaliser ainsi que leurs coûts, en distinguant les parties communes des parties privatives.

Suite à l'étude pré-opérationnelle, une étude structurelle a été diligentée en décembre 2023 afin d'évaluer avec précision l'état de dégradation des enduits des façades, l'état de conservation des supports verticaux et des éléments horizontaux, l'état de dégradation de la cheminée de la chaufferie et les conditions de faisabilité technique d'une Isolation Thermique par l'Extérieur.

*Nota:* L'opérateur accompagnera la copropriété dans son projet de travaux au niveau technique et financier mais aussi dans l'information des copropriétaires (cf chapitre 7.2.2 contenu des missions de suivi-animation).

Un comité travaux sera créé au besoin, associant la copropriété, le syndic, le maître d'œuvre et l'opérateur.

### **3.4.1. Volet énergie et précarité énergétique**

#### *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, le maître d'œuvre sera amené à préconiser des travaux d'amélioration énergétique. Une évaluation thermique sera réalisée pour chaque groupe d'immeubles afin d'évaluer les gains énergétiques possibles. Dans le cas où le gain atteindrait 35%, cela permettra d'engager des crédits du programme "Ma Prime Rénov Copropriétés", en complément des autres aides publiques.

L'analyse des contrats faite en phase pré-opérationnelle sera poursuivie et approfondie en phase opérationnelle.

Les copropriétaires souhaitant réaliser des travaux d'amélioration énergétique en partie privative seront orientés vers le PIG Logements Performants de Toulouse Métropole.

#### *3.4.1.2. Objectifs*

- Accompagner la copropriété 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 de l'étude pré-opérationnelle, des situations relevant du mal logement ont été repérées. En effet, des habitants ont déclaré avoir des problèmes d'humidité et plusieurs logements ont subi des transformations et réaménagements intérieurs qui ont affecté le système de ventilation. L'opérateur sera vigilant dans le cadre de son accompagnement afin de mettre en œuvre les actions appropriées pour traiter ces situations. Le traitement des 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 (PIG Logements Performants de Toulouse Métropole notamment) et partenaires appropriés.

### **3.5. Volet cadre de vie et immobilier**

#### **3.5.1. Descriptif du dispositif**

L'étude pré-opérationnelle réalisée en 2023 a permis de mettre en évidence :

- des difficultés sur la gestion des déchets et encombrants dans les espaces communs
- la présence de nuisibles
- une absence d'action collective portant sur le vivre ensemble
- des espaces verts et fonciers, en coeur d'îlots, non valorisés, comprenant une dalle de parking souterrain infiltrante nécessitant des travaux
- des locaux commerciaux isolés en potentiel déclin
- la présence de vandalisme et de nuisances localisées et ponctuelles mais ayant engendré des désordres très avancés
- une certaine anarchie sur l'utilisation des espaces voirie de la copropriété avec présence de voitures extérieures et ventouses (vote d'un projet de résidentialisation en février 2023)

Une commission cadre de vie sera mise en place par l'opérateur avec les copropriétaires et habitants. Elle permettra de réaliser un état des lieux partagé puis de mettre en place des actions correctives. L'opérateur mobilisera un financement GUP le cas échéant.

Ce travail sera fait en étroite collaboration avec les services de Toulouse Métropole, le syndic et le conseil syndical et pourra faire appel à tout partenaire jugé utile.

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
- Suivi du projet de résidentialisation
- Suivi de l'évolution du positionnement de la copropriété dans le marché immobilier

## **Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation**

L'OPAH Copropriété 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 la résidence Belle Paule correspondant à 13 bâtiments à usage d'habitation comprenant 350 logements.

### **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 du diagnostic multicritères de 2023. Une étude complémentaire portant sur l'état de dégradation des façades étant en cours, ces montants seront ajustés par le maître d'œuvre le cas échéant. Le coût final dépendra aussi des choix faits par la copropriété.

Les montants présentés ci-dessous prennent en compte les modalités de financement prévues par le Plan Initiative Copropriétés qui prévoit une majoration de l'aide Anah :

- si contribution financière des collectivités dans le cadre du X+X : l'aide de l'ANAH est portée à 45% suite au financement de :

- Toulouse Métropole : 10% du montant HT des travaux

De plus, en cas de travaux de rénovation énergétique conduisant à un gain supérieur à 35% et selon l'étiquette énergétique avant et/ou après travaux, une ou plusieurs primes du programme "Ma Prime Rénov Copropriétés" pourront être sollicitées.

Les montants prévisionnels\* des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont de 7 217 203€ (5 715 000€ pour l'aide aux travaux et de 1 502 203€ pour l'aide à l'ingénierie), selon l'échéancier suivant :

	année 1 (2024)	année 2 (2025)	année 3 (2026)	année 4 (2027)	année 5 (2028)	<b>Total</b>
AE prévisionnelles	<b>Montant en €</b>					
<b>Aides aux travaux</b>						<b>5 715 000 €</b>
dont aide au syndicat (y compris mixage des aides)		4 445 000 €				4 445 000 €
dont bonification X+X des collectivités locales		1 270 000 €				1 270 000 €
<b>Aides à l'ingénierie</b>						<b>1 502 203 €</b>
dont suivi-animation	30 055 €	30 055 €	30 055 €	9 560 €	9 560 €	109 285 €
dont aide au redressement de la gestion	87 500 €	87 500 €	87 500 €	87 500 €	87 500 €	437 500 €
dont aide à la gestion urbaine de proximité	157 500 €	157 500 €	157 500 €	157 500 €	157 500 €	787 500 €
Autres expertises complémentaires**	17 918 €					17 918 €

\* Sous réserve des travaux éligibles par l'Anah

\*\* Une expertise concernant l'état structurel des façades a été réalisée par la copropriété pour l'aider à définir un programme de travaux adapté (devis à 35 835€ HT).

## 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.

## 5.2.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la collectivité maître d'ouvrage pour l'opération sont de 2 525 499 € (1 270 000€ pour l'aide aux travaux et de 1 255 499€ pour l'aide à l'ingénierie) selon l'échéancier suivant :

AE prévisionnelles	année 1 (2024)	année 2 (2025)	année 3 (2026)	année 4 (2027)	année 5 (2028)	Total
	Montant en €					
<b>Aide aux travaux</b>						<b>1 270 000€</b>
dont aide au syndicat		1 270 000 €				1 270 000€
<b>Aides à l'ingénierie</b>						<b>1 255 499€</b>
dont suivi-animation	42 077€	42 077€	42 077€	13 384€	13 384€	152 999€
dont aide à la gestion urbaine de proximité	220 500€	220 500€	220 500€	220 500€	220 500€	1 102 500 €

L'estimation des coûts de travaux issus du diagnostic multicritères de 2023 étant élevée, une étude approfondie sera réalisée sur la modulation éventuelle du taux de subvention de la collectivité maître d'ouvrage afin d'accompagner au mieux la copropriété.

## **Article 6 – Engagements complémentaires**

### **6.1. Les engagements du conseil syndical et du syndic**

Tout au long de l'OPAH Copropriété, le **conseil syndical** s'engage 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 (impayés, cadre de vie...)
- 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 du conseil syndical
- Communiquer et faciliter les échanges avec les occupants

Tout au long du dispositif, le **syndic** s'engage 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, cadre de vie ...)
- Assurer une présence aux différentes réunions, notamment en comité de pilotage, en comité technique et aux réunions de chantier
- Informer Toulouse Métropole et l'opérateur 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 de la future équipe de maîtrise d'œuvre pour assurer un suivi régulier de sa mission
- 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

Le **syndicat des copropriétaires**, représenté par le syndic, s'engage à :

- Missionner une équipe de maîtrise d'œuvre pour définir un programme de travaux répondant aux enjeux identifiés dans le diagnostic multicritères (cf volet 3.4 de la convention) et assurer le suivi des travaux en cas de vote favorable
- Coconstruire le projet 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 Déléguée au Plan Initiative Copropriétés de Toulouse Métropole, assure le pilotage de la présente mission. Il se réunit autant 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 (Déléguée au Plan Initiative Copropriétés de Toulouse Métropole)
- Service de Toulouse Métropole (Direction de l'Habitat et des Opérations Foncières)
- Représentant Délégation Locale ANAH / DDT31
- Partenaires :
  - représentant de Promologis,
  - directeur de PROCIVIS
- Opérateur en charge de l'animation (Urbanis)
- Syndic de copropriété
- Conseil syndical

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.

### **Le comité de pilotage technique**

Le comité de pilotage technique, réunissant les partenaires de l'opération, se réunira autant que de besoin, au moins de façon bimestrielle. Il est en charge de la conduite opérationnelle du projet dans tous ces aspects thématiques. Il est composé des participants suivants ou de leur représentant 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), le cas échéant
- Représentant Délégation Locale ANAH / DDT31, le cas échéant
- 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 de travail seront créés pour les besoins de l'opération ou s'appuieront sur des instances déjà existantes, des commissions thématiques étant déjà en place sur la copropriété. Elles se réuniront autant que de besoin.

#### **→ *commission mise à jour du règlement de copropriété***

*Objectif* : Rationaliser / harmoniser les règlements de copropriété

*Participants* :

- Syndic
- Conseil syndical
- Expert juridique missionné par la copropriété
- Service de Toulouse Métropole (Direction de l'Habitat et des Opérations Foncières), le cas échéant
- Opérateur en charge de l'animation (Urbanis)

*Points à étudier* :

- Harmonisation et rationalisation des règlements de copropriété
- Mise à jour loi SRU et Elan



- Adapter les règlements de copropriété à la résidentialisation
- Audit juridique
- Etudier la prescription acquisitive

→ **commission impayés**

*Objectif* : maîtrise, baisse et suivi des impayés

*Participants* :

- Syndic de copropriété dont services comptable et contentieux
- Conseil syndical resserré (clause de confidentialité à respecter)
- Promologis (si besoin ponctuel de portage)
- Opérateur en charge de l'animation (Urbanis)

*Points à étudier* :

- Suivi des impayés, en amont et en aval du vote des travaux,
- Suivi des procédures à l'encontre des débiteurs
- Suivi social des ménages les plus fragiles
- Propositions ponctuelles de portage

→ **commission cadre de vie**

*Objectif* : Définir des actions d'amélioration du cadre de vie

*Participants* :

- Opérateur en charge de l'animation (Urbanis)
- Conseil syndical élargi (au moins une personne par îlot)
- Maître d'oeuvre, syndic, Toulouse Métropole, partenaires de proximité (si besoin)

*Points à étudier* :

- Suivi du projet de résidentialisation
- Amélioration de la gestion des ordures ménagères
- Valorisation des espaces fonciers de la copropriété
- Suivi évolution commerces et dalle de parking
- Renforcement de la communication sur le vivre ensemble

## **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 le conseil syndical puisse être autonome 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
- mobilisation du conseil syndical et du syndic pour améliorer la gestion et le fonctionnement de la copropriété ainsi que pour favoriser l'engagement d'une réhabilitation cohérente
- 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 la copropriété, assistance administrative et financière (subventions et prêts, collectifs et individuels)
- Accompagnement de la copropriété 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

### **7.3. 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 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 de la copropriété seront mis en valeur
- Des objectifs annuels seront déterminés et 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 copropriété, 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 la Déléguée au Plan Initiative  
Copropropriétés,

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

**Madame Laurence KATZENMAYER**

**Madame Karine TRAVAL MICHELET**

Pour la copropriété Belle Paule, mandaté  
par la décision de l'Assemblée Générale du  
XXX,  
le syndic Foncia, représenté par son Directeur  
Général Délégué Copropriété,

Pour Promologis,  
représenté par son Directeur Général

**Monsieur Fabrice BAUDEAU**

**Monsieur Philippe PACHEU**

## **Annexes**

*Annexe 1.* Calendrier prévisionnel de l'OPAH C

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

Projet

## Annexe 1 : Calendrier prévisionnel de l'OPAH C Résidence Belle Paule

X = date AG

	Année 1				Année 2				Année 3				Année 4				Année 5			
	2024				2025				2026				2027				2028			
	T 1	T 2	T 3	T 4	T 1	T 2	T 3	T 4	T 1	T 2	T 3	T 4	T 1	T 2	T 3	T 4	T 1	T 2	T 3	T 4
<b>AG Vote convention OPAH-CD</b>	X																			
<b>Volet juridique</b>																				
<b>1/ Fusion / Mise à jour du Règlement de Copropriété</b>								X												
<b>Volet technique et financier</b>																				
Etude préliminaire																				
Phase 1 de conception (Diagnostic et élaboration de scénarios)	X																			
Phase 2 de conception (Choix du scénario en AG /Avant Projet Définitif et consultation des entreprises)				X																
Phase 3 (vote des travaux et réalisation)								X												
<b>Volet gestion et fonctionnement</b>																				
Suivi des impayés et commission impayés																				
Ingénierie financière																				
<b>Volet GUP</b>																				
Actions à définir puis mise en place action GUP																				
<b>Volet social</b>																				
Suivi des ménages fragiles et en difficultés identifiés																				
<b>Volets transversaux</b>																				
Communication et mobilisation																				
Suivi des indicateurs clés																				



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

Les indicateurs seront suivis et évalués par l'opérateur tel que présenté dans le tableau ci-après.

Indicateurs de suivi et d'évaluation d'une OPAH-C			
Thèmes	Indicateurs de suivi et d'alertes relevés lors de l'étude	Périodicité d'actualisation	Source
Volet fonctionnement, animation et instances de gestion	Taux de participation en AG (présents et représentés, en tantièmes)	Annuelle	PV d'AG
	Approbation des comptes par l'AG - Oui / Non	Annuelle	PV d'AG
	Nombre de membres du Conseil syndical et composition	Annuelle	PV d'AG
	Mise en place de commissions et nombre de réunions effectués	Annuelle	Entretien conseil syndical
	Nombre de réunions d'information organisée	Annuelle	CR réunions
Volet financier	Écart entre budget prévisionnel et dépenses réelles	Annuelle	Annexes comptables
	Taux d'impayés	Annuelle	Annexes comptables
	Nombre de PO débiteurs	Annuelle	Annexes comptables
	Nombre de PB et PNO (propriétaires bailleurs et propriétaires de locaux commerciaux ou professionnels) débiteurs	Annuelle	Annexes comptables
	Nombre de procédures de saisies immobilières lancées contre les débiteurs	Annuelle	Entretiens syndic
	Nombre de contentieux en cours	Annuelle	Entretiens syndic
	Nombre de plans d'apurement respectés	Trimestriel	Entretiens syndic
	Rédaction et application du protocole de recouvrement	Annuelle	Entretiens syndic Balances
	Montant du fonds travaux ALUR	Annuelle	Annexes comptables
	Existence d'une dette fournisseur	Annuelle	Annexes comptables
	Niveau des charges courantes /lot/an	Annuelle	Annexes comptables
	Niveau des charges courantes/m <sup>2</sup> habitable/an	Annuelle	Annexes comptables
Volet social	Nombre de ménages accompagnés par l'opérateur et type d'accompagnement	Annuelle	Suivi animation
	Proportion de logements locatifs	Annuelle	Feuille de présence

	Taux de PO / PNO	Annuelle	Feuille de présence
	Nombre de multipropriétaires	Annuelle	Feuille de présence
Volet urbain et immobilier	Nombre de mutations annuelles et suivi évolution des prix	Annuelle	Données DVF
	Niveaux de loyer	Annuelle	Enquêtes PB

Projet