

Convention OPAH - COPROPRIÉTÉ

3,4,5 Boulevard des Minimes

2025 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 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,

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 le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal - Habitat de Toulouse Métropole, arrêté lors du Conseil de la Métropole du 20 juin 2024,

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 2025 en date du 10 avril 2025,

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de Toulouse Métropole du 10 avril 2025, 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 26 mars 2025,

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 6 mars au 6 avril 2025 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	12
1.1. Dénomination de l'opération	12
1.2. Périmètre et champs d'intervention	12
1.3. Nature, état et instance des copropriétés	13
Article 2 – Enjeux de l'opération	14
Article 3 – Description et objectifs du dispositif - Volets d'action	17
3.1. Volet juridique et intervention foncière	17
3.1.1. Volet juridique	17
3.1.1.1. Descriptif du dispositif	17
3.1.1.2. Objectifs	17
3.1.2. Volet Portage ciblé de redressement	17
3.1.2.1. Descriptif du dispositif	17
3.1.2.2. Objectifs	18
3.2. Volet animation et appui aux instances de gestion et aux copropriétaires	18
3.2.1. Descriptif du dispositif	18
3.2.2. Objectifs	19
3.3. Volet social	20
3.3.1. Descriptif du dispositif	20
3.3.2. Objectifs	21
3.4. Volet technique	21
3.4.1. Volet énergie et précarité énergétique	23
3.4.1.1. Descriptif du dispositif	23
3.4.1.2. Objectifs	23
3.4.2. Volet lutte contre l'habitat indigne et l'habitat très dégradé	23
3.4.2.1. Descriptif du dispositif	23
3.4.2.2. Objectifs	23
3.4.3. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat	24
3.4.3.1. Descriptif du dispositif	24
3.4.3.2. Objectifs	24
3.5. Volet urbain et immobilier	24
3.5.1. Descriptif du dispositif	24
3.5.2. Objectifs	26
Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation	27
4.1. Objectifs quantitatifs globaux de la convention	27
4.2. Objectifs quantitatifs portant sur les logements subventionnés par l'Anah	27
Article 5. Financements de l'opération et engagements complémentaires	27
5.1. Financements de l'Anah	27
5.1.1. Règles d'application	27

5.1.2. Montants prévisionnels	27
5.2. Financements de la collectivité maître d'ouvrage	28
5.2.1. Règles d'application	28
5.2.2 Montants prévisionnels	29
Article 6 – Engagements complémentaires	29
6.1. Les engagements de PROMOLOGIS / Groupe ACTION LOGEMENT	29
Article 7 – Pilotage, animation et évaluation	30
7.1. Pilotage de l'opération	30
7.1.1. Mission du maître d'ouvrage	30
7.1.2. Instances de pilotage	31
7.2. Suivi-animation de l'opération	32
7.2.1. Équipe de suivi-animation	32
7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation	32
7.3. Évaluation et suivi des actions engagées	33
7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs	33
7.3.2. Bilans et évaluation finale	33
Article 8 – Communication	34
Article 9 - Durée de la convention	35
Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention	35
Article 11 – Transmission de la convention	35
Annexes	37
Annexe 1 : Calendrier prévisionnel de l'OPAH Copropriété du 3,4,5 Boulevard des Minimes	38
Annexe 2 : Tableau des indicateurs suivis durant le déroulé de la convention	39
Volet technique	40

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 du 3,4,5 Boulevard des Minimes concernée par cette convention.

La présente convention concerne une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Copropriété (OPAH-C) sur la copropriété 3,4,5 Boulevard des Minimes à Toulouse. Sa localisation en fait un enjeu stratégique pour favoriser une offre diversifiée de logements en accord avec les orientations de la politique locale de l'habitat. L'enjeu étant de permettre le maintien de propriétaires occupants aux ressources modestes et le renforcement d'une offre locative accessible dans un quartier valorisé tout en requalifiant la copropriété et le cadre de vie des habitants.

La copropriété, située dans le quartier Lapujade-Bonnefoy à Toulouse, se trouve à proximité immédiate de la gare multimodale Matabiau et du Canal du Midi. Sur le territoire de la métropole toulousaine, elle fait partie des 10 copropriétés inscrites sur la liste Régionale du Plan Initiative Copropriétés.

Cet ensemble immobilier, construit entre 1958 et 1960, comprend 4 bâtiments dont 3 d'habitation (respectivement aux n° 3, 4 et 5 du boulevard des Minimes), et 1 à usage commercial (le bâtiment E).

1. Les spécificités de la copropriété

Une organisation foncière et de gestion complexe

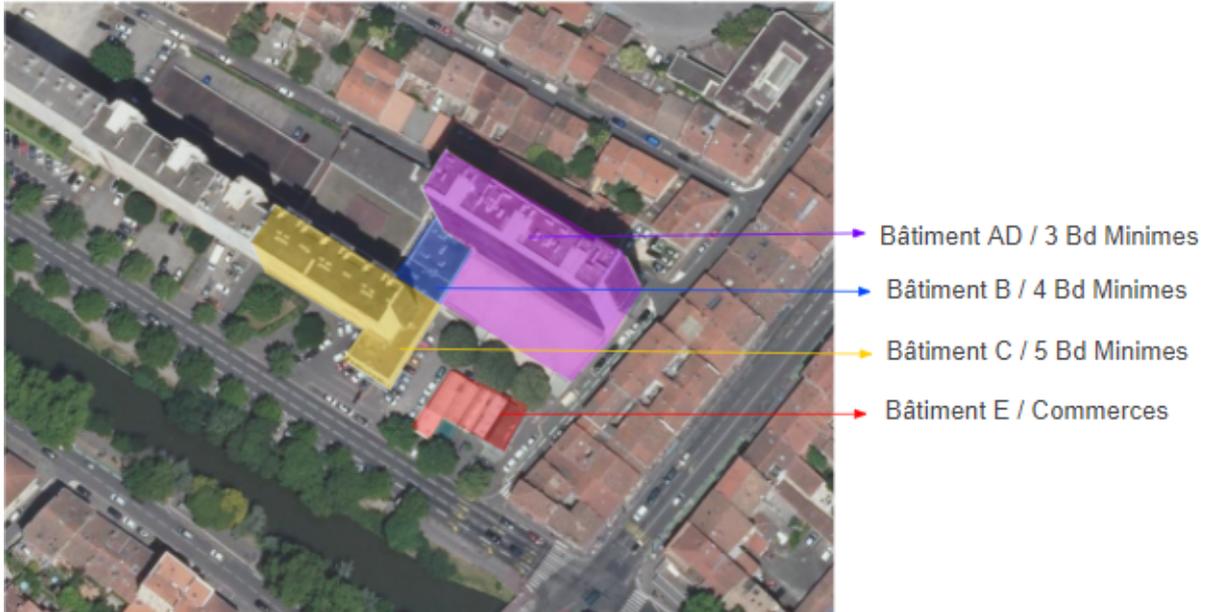
L'ensemble est composé de :

- 198 lots d'habitations principales
- 15 locaux professionnels/commerciaux
- 82 garages (parkings souterrains)
- une dalle commune
- des voiries, des espaces verts

La totalité des voiries et des espaces extérieurs possède une domanialité privée mais, ces espaces étant ouverts aux personnes extérieures, leur usage est actuellement entièrement public.

La copropriété dispose d'une structure complexe, avec un syndicat principal (pour la gestion des voiries et du chauffage collectif) et 4 syndicats secondaires, décomposés comme suit :

- Syndicat secondaire 3 Boulevard des Minimes (Bâtiment AD)
- Syndicat secondaire 4 Boulevard des Minimes (Bâtiment B)
- Syndicat secondaire 5 Boulevard des Minimes (Bâtiment C)
- Syndicat secondaire 3 Boulevard des Minimes - (Bâtiment E commercial).



Cette configuration génère une complexité en terme de gouvernance et de gestion :

- 5 syndicats, disposant chacun d'un syndic. Actuellement, 4 syndicats réalisent la gestion de ces 5 syndicats, dont 3 professionnels et un bénévole
- 5 assemblées générales annuelles, avec une coordination des ordres du jour entre le primaire et les secondaires
- un chauffage collectif géré par le syndicat primaire et utilisé par les syndicats secondaires d'habitation, avec un local chaufferie physiquement présent dans l'un des bâtiments d'habitation

L'organisation foncière engendre certaines difficultés en termes de gestion et d'entretien, comme le montrent les exemples suivants :

- une dalle sous laquelle se trouvent des stationnements du bâtiment AD. L'accès aux bâtiments AD et B se fait par la terrasse de cette dalle. Si la dalle constitue le bâtiment AD, la terrasse de ce bâtiment est une partie commune générale à tous les bâtiments, gérée par le syndicat primaire
- une imbrication physique de certains syndicats secondaires : le bâtiment B vient s'imbriquer dans le bâtiment AD, impliquant des complexités en termes de prise en charge de certains travaux.

Un Immeuble de Grande Hauteur (IGH) qui représente un élément de complexité et de risque

Le statut d'IGH (GHA - immeuble à usage d'habitation) du 3 bd des Minimes entraîne pour l'immeuble des contraintes techniques, administratives et financières conséquentes.

En effet, l'immeuble, comme tout IGH, fait l'objet de visites de contrôles périodiques générant des charges spécifiques d'entretien et de maintenance (ascenseurs, station SSI, interphones, paratonnerres, groupe électrogène, charges calorifiques, personnel qualifié SSIAP2).

La Sous-Commission Départementale de Sécurité effectue des visites triennales et évalue les risques présentés par l'IGH. Elle émet des préconisations d'entretien et peut émettre un avis favorable ou défavorable à l'occupation de l'immeuble.

Suite au classement de l'immeuble en 2003, des travaux de mise en sécurité ont été exigés par la Sous-Commission et réalisés. Toutefois, la Sous-Commission a prononcé 2 avis défavorables en 2021 et 2023 avec des demandes de renforcer la sécurité des occupants.

L'immeuble ayant été construit avant toute réglementation IGH, les prescriptions concernent une amélioration de la sécurité et non une mise en conformité. Tout projet de travaux est examiné par la Sous-Commission et doit veiller à ne pas augmenter le risque incendie pour les occupants.

Le statut d'IGH engendre donc une complexité technique, opérationnelle et financière. La position majoritaire en tantièmes de l'IGH dans la copropriété lui confère une place à part dans la prise de décision et dans le niveau de santé globale de la copropriété.

Une situation financière hétérogène, restant fragile pour certains syndicats

L'IGH du 3 Bd des Minimes maintient depuis 2016 un niveau d'impayés supérieur au seuil d'alerte, qui est de 25%. A la fin de l'exercice comptable en septembre 2022, le taux d'impayé était de 28%. Cet impayé est essentiellement le fait de 3 dossiers, en lien avec les travaux de l'arrêté de péril. Des procédures de recouvrement sont en cours.

Le statut d'IGH pèse lourdement sur certains postes de charges :

- la prime d'assurance a augmenté de plus de 13% entre 2021 et 2022. Suite à sa visite triennale, la Sous-Commission de Sécurité ayant formulé des demandes concernant la sécurité incendie, la compagnie d'assurance a revu à la hausse le montant de sa prime
- des contrats de maintenance et d'entretien sont exigés par la Sous-Commission et représentent 15% des charges annuelles du syndicat secondaire

Concernant le bâtiment commercial, depuis la fin de l'administration judiciaire et la mise en place d'un syndicat bénévole en 2020, les charges vis-à-vis du syndicat primaire sont réparties à la hausse avec une dette s'élevant à près de 8 000€ en 2024 (contentieux en cours pour recouvrement).

Des problématiques de tranquillité résidentielle

Les différents bâtiments font régulièrement l'objet de tentative d'intrusions de sans-abris et des activités de prostitution et de toxicomanie sont constatées sur les parties extérieurs privées. Ces actes sont rendus possibles du fait qu'il n'existe aucune délimitation physique de la copropriété par rapport à l'espace public.

Ces faits nuisent à la tranquillité résidentielle et au cadre de vie. Les mutations rapides du tissu urbain environnant dans le cadre du projet Grand Matabiau - quais d'Oc, avec des démolitions sur l'avenue de Lyon et la rue du Maroc, accélèrent même de façon récurrente ces phénomènes.

Une copropriété limitrophe à un projet urbain d'ampleur

L'ensemble immobilier se trouve à proximité immédiate du périmètre du projet d'aménagement urbain Grand Matabiau - quais d'Oc. Il s'agit d'un grand projet d'aménagement urbain et d'amélioration des mobilités, visant à renforcer l'attractivité de la Métropole autour de la gare Matabiau, qui devient un véritable pôle d'échanges multimodal, ainsi qu'à requalifier les quartiers alentours et à étendre le centre-ville de Toulouse.

Ce projet a été initié en 2007 avec la réflexion lancée sur la reconfiguration de la gare Matabiau et la requalification des quartiers adjacents dans la perspective de l'arrivée de la Ligne à Grande Vitesse (LGV). Depuis lors, l'étude et la mise au point du projet ont permis de montrer qu'il répond dès aujourd'hui, et sur le long terme, à un besoin réel de la Métropole et de son territoire.

Ce grand projet territorial répond à deux ambitions complémentaires :

- transformer la gare en un Pôle d'Échanges Multimodal (PEM), intégrant, outre les fonctionnalités existantes, les transformations ferroviaires (modification de l'infrastructure nécessaire à l'arrivée de la LGV, mais également au développement de l'offre TER et

grandes lignes), l'arrivée de la 3^{ème} ligne de métro, et plus globalement l'amélioration de l'ensemble des mobilités urbaines et péri-urbaines, intégrant la prise en compte des mobilités douces, afin de connecter le cœur de la métropole de façon optimale à tous les modes de transport,

- renforcer le centre-ville et l'étendre au-delà du Canal du Midi, en créant de nouveaux logements, espaces verts, services, commerces et bureaux. Ces aménagements bénéficieront aux quartiers voisins de la gare, idéalement positionnés en proximité du principal pôle de mobilités de l'agglomération.

La copropriété se trouve dans le secteur Lyon, secteur qui évolue à court et moyen terme avec des démolitions rue du Maroc, et de futurs développements immobiliers, rue Raynal, rue des Jumeaux, rue Chabanon et rue du Maroc.



Source : Grand Matabiau quais d'Oc, avril 2022

2. Chronologie de l'action publique sur la copropriété

En 2018, le bâtiment d'habitation situé au 3 Bd des Minimes (bâtiment AD classé Immeuble de Grande Hauteur - IGH), mandate un maître d'œuvre pour élaborer un projet de ravalement de façade. Le diagnostic du maître d'œuvre signale une dégradation importante de la structure des balcons. Après plusieurs mois d'étude, une première estimation financière est établie à 5 millions € HT de travaux, un montant hors de portée des propriétaires.

Fin 2018, Toulouse Métropole décide de lancer un POPAC (Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés) et réalise un diagnostic multicritères afin de définir une stratégie d'intervention.

Dans le même temps, un arrêté de péril est pris par la ville de Toulouse le 14 mars 2019 sur les balcons/loggias du bâtiment AD.

En décembre 2019, au vu des conclusions du diagnostic, le Président de Toulouse Métropole saisit le représentant de l'Etat pour demander la création d'une commission d'élaboration de plan de

sauvegarde, en raison :

- de l'ampleur des travaux liés à l'arrêté de péril sur le bâtiment AD, mettant en difficulté financière les copropriétaires de ce bâtiment et donc plus largement la copropriété du 3,4,5 Bd des Minimes
- de la nature même d'IGH du bâtiment AD qui induit une complexité supplémentaire
- de la complexité opérationnelle à articuler syndicats primaire et secondaires
- des difficultés financières du bâtiment E (commerces), sous administration judiciaire depuis plus de 15 ans du fait d'importants impayés, avec un bâti très dégradé
- du risque de décrochage accru du bâtiment E, eu égard à sa dégradation et à la concurrence à venir liée aux nouveaux commerces prévus dans le projet urbain Grand Matabiau - quais d'Oc
- des espaces privés communs (voirie, parking) ouverts au public extérieur générant des conflits d'usage
- de l'articulation nécessaire à réaliser entre le projet urbain et le projet de la copropriété, celle-ci se trouvant en plein cœur du projet Grand Matabiau - quais d'Oc

Le Préfet répondant favorablement à cette demande, un arrêté portant création de la commission d'élaboration du Plan de Sauvegarde est signé le 24 mars 2020.

Depuis, 2 réunions plénières de commission d'élaboration se sont tenues en Préfecture et 13 sous-commissions thématiques se sont réunies avec les différents syndicats durant les années 2020-2024.

La phase d'élaboration de plan de sauvegarde s'est appliquée à :

- traiter les urgences techniques
- donner les moyens de renforcer la sécurité des occupants face au risque incendie
- calibrer des actions d'accompagnement à mettre en œuvre dans un second temps

Traiter les urgences techniques :

Les loggias du 3 Bd des Minimes, parties communes à jouissance privative, ont manqué d'entretien et de suivi durant de nombreuses années. Souvent considérées à tort par les propriétaires et occupants comme des parties privatives, elles ont été largement investies de mobilier et de revêtements masquant l'état des planchers. Certaines parties maçonnées (planchers, poutres,...) se sont délitées avec des bétons devenus apparents, allant même jusqu'à devenir inexistantes par corrosion à certains endroits.

L'élaboration du Plan de sauvegarde a permis de travailler à la conception, au vote et à la réalisation d'un programme de travaux urgents très conséquent (à hauteur de 9,7 millions d'euros).

Les travaux ont été votés en novembre 2020 avec des financements de l'Anah à 100% du HT au titre de l'urgence.

Donner les moyens de renforcer la sécurité des occupants face au risque incendie :

Au début de cette phase d'élaboration, la Sous-Commission prononce un avis défavorable sur l'IGH du 3 Bd des Minimes, suite à une visite périodique triennale en janvier 2021 et émet des prescriptions techniques.

Les partenaires de l'élaboration du Plan de Sauvegarde décident alors d'accompagner l'immeuble dans l'analyse des possibilités pour renforcer sa sécurité incendie afin de répondre aux non-conformités relevées. Cela se traduit par le lancement d'études spécifiques jusqu'à leur concrétisation :

- réalisation d'un diagnostic sécurité incendie APAVE en 2022
- réalisation d'un schéma directeur en 2023 sur la base de ce diagnostic, préconisant une liste de travaux
- conception et vote d'un programme de travaux en novembre 2024, avec des subventions à hauteur de 100% du TTC par l'Anah et Toulouse Métropole (à hauteur de 1,4 millions d'euros)

L'immeuble du 5 Bd des Minimes étant un immeuble de moyenne hauteur et le 4 Bd des Minimes étant adjacent aux n°3 et 5, les partenaires du Plan de Sauvegarde leur demande également de procéder à des études techniques et à la conception d'un programme de travaux de sécurité incendie,

afin de traiter l'ensemble des bâtiments d'habitation de la copropriété. Ces programmes sont votés en novembre 2024, avec les mêmes financements (à hauteur de 685 000 euros) .

Calibrer des actions d'accompagnement à mettre en œuvre :

Grâce à cette première séquence d'accompagnement en élaboration de Plan de Sauvegarde, le bâtiment AD, et par répercussion la copropriété, est sortie d'une phase critique.

Aujourd'hui, il s'agit de finaliser l'action publique par une dernière séquence au travers d'une OPAH Copropriété, qui permettra de mener à bien les travaux de sécurité incendie et d'accompagner l'ensemble immobilier vers son autonomisation.

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

PROJET

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 3,4,5 Boulevard des Minimes.

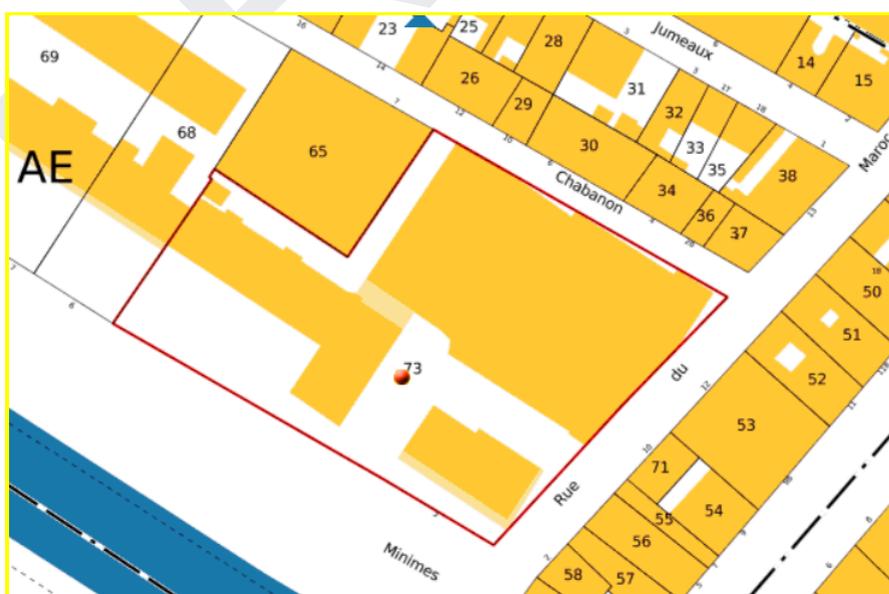
1.2. Périmètre et champs d'intervention

Le périmètre d'intervention est celui de la parcelle 804 AE 73 et comprend 4 bâtiments regroupés dans un syndicat principal et 4 syndicats secondaires (un par bâtiment) de la copropriété :

- Syndicat Primaire 3,4,5 Boulevard des Minimes (AG3-630-779)
- Syndicat secondaire 3 Boulevard des Minimes (AB6-129-456)
- Syndicat secondaire 4 Boulevard des Minimes (AC5-042-098)
- Syndicat secondaire 5 Boulevard des Minimes (AB2-598-381)
- Syndicat secondaire 3 Boulevard des Minimes - bâtiment E commercial

La copropriété est composée de 4 bâtiments, répartis de la façon suivante :

Bâtiment	Adresse	Parcelle cadastrale
AD	3 Bd des Minimes 31200 TOULOUSE	804 AE 73
B	4 Bd des Minimes 31200 TOULOUSE	
C	5 Bd des Minimes 31200 TOULOUSE	
E	3 Bd des Minimes 31200 TOULOUSE	



1.3. Nature, état et instance des copropriétés

La copropriété 3,4,5 boulevard des Minimes correspond à un vaste ensemble immobilier construit dans les années 1960, regroupant 4 bâtiments dont 3 d'habitations et 1 de locaux professionnels.

La copropriété comporte 295 lots, dont 213 lots principaux (198 logements et 15 locaux d'activités) et 82 lots secondaires.

	3 Bd	4 Bd	5 Bd	Bat E	Total
Lots d'habitation	109	6	83		198
Locaux d'activités	9		3	3	15
Lots secondaires	67 (garages)	6	9 (caves)		82
Total lots	185	12	95		295
Total tantièmes	4082	238	3683	161	8164

La structure des charges est la suivante :

- charges générales à tous les copropriétaires (syndicat primaire)
- charges chauffage pour les bâtiments AD, B et C
- charges générales pour chaque syndicat secondaire,
- charges spéciales pour chaque syndicat secondaire (ascenseur,...).

Le tableau ci-dessous reprend quelques indicateurs en cours :

Occupation sociale	3 Bd	4 Bd	5 Bd	Primaire
Ratio PO/PNO (en tantièmes)	56% PO/ 44% PNO	84% PO/ 16% PNO	32% PO/ 68% PNO	Sans objet
Capacités économiques	44% PO sous plafonds Anah	40% PO sous plafonds Anah	30% PO sous plafonds Anah	Sans objet
Accompagnement social	Plusieurs accompagnements en cours	Aucun accompagnement actuel	Aucun accompagnement actuel	Sans objet
Instances de gestion/ fonctionnement				
Syndic/gestionnaire	ADL/ Moullin-Traffort	Foncia	Foncia	Domicimm
Implication du conseil syndical	Bonne	Bonne	Bonne	Bonne
Taux de participation AG (en tantièmes)	53% en 2024	84% en 2024	33% en 2024	95% en 2024
Situation juridique et fonctionnement				
Entité juridique	Structure juridique combinée complexe : syndicats primaire et secondaires			
Règlement de	RCP non conforme à la législation et induisant des difficultés opérationnelles			

copropriété (RCP)				
Situation financière				
Montant des charges/an/ lot principal	3 952 € 30% des charges sont générées par des postes liés au statut d'IGH	2 272€	1 900 €	
Charges de chauffage (sur budget voté)	11%	13%	19%	
Impayés/ Budget prévisionnel	22%	9%	3%	5%
Positionnement immobilier				
Montant prix de ventes	Valeurs immobilières inférieures de 23% à la ville de Toulouse et de 9% au quartier			
Locatif	Loyers médians : 10,8 €/m ² Loyers médians quartiers adjacents : 12 et 13,5 €/m ²			
Environnement urbain et foncier				
Délimitation espaces privés/publics	Des usages publics se font sur des espaces privés et entraînent une dégradation de la tranquillité résidentielle			
Environnement urbain/ projet urbain	Un environnement urbain en forte mutation amenant des risques de déclassement si une bonne articulation n'est pas réalisée entre le projet urbain et celui de la copropriété			
Etat du bâti				
Sécurité	Levée de l'arrêté de péril sur le bâtiment AD grâce aux travaux menés entre 2021 et 2023 et financés à 100% du HT par l'Anah au titre de l'urgence.			
Sécurité incendie	Amélioration significative de la sécurité suite au vote d'un programme de travaux sur les 3 syndicats secondaires d'habitation à l'automne 2024 (réalisation en 2025)			
Pérennité et amélioration énergétique	Des besoins de travaux de pérennité seront nécessaires, pouvant concerner l'étanchéité des toitures, des ouvrages souterrains ou les ascenseurs (3 Bd). Des améliorations sur le plan thermique pourraient être embarquées.			

Le bâtiment E (bâtiment commercial) constituant le syndicat secondaire E, n'est pas concerné par des aides aux travaux. Un diagnostic technique a été réalisé lors d'une étude menée par Europolia et a montré des besoins très importants en travaux en raison de la vétusté générale du bâtiment (travaux de mise en sécurité notamment). Un commerce accueillant du public a dû arrêter son activité en 2023 suite à des infiltrations d'eau récurrentes et la dégradation du réseau d'évacuation des eaux usées. Après plusieurs années sous administration provisoire, ce syndicat est maintenant géré par un syndicat bénévole. Le syndicat secondaire reste régulièrement en impayé vis-à-vis du syndicat primaire.

Article 2 – Enjeux de l’opération

Les enjeux d’intervention sont les suivants :

- Stabiliser la situation technique du 3 boulevard des Minimes (bâtiment AD), au regard de la sécurité incendie

Le statut d’IGH du 3 boulevard des Minimes entraîne pour l’immeuble des contraintes techniques, administratives et financières.

Un diagnostic incendie a été réalisé par APAVE en avril 2022, afin d’avoir un état des lieux le plus complet possible, ainsi qu’une analyse des risques.

Un schéma directeur a été construit pour consolider et stabiliser, pour les années futures, les besoins en termes de sécurité. Les propositions de ce schéma doivent permettre de constituer un cadre de référence et d’augmenter très significativement le niveau de sécurité de l’immeuble.

L’OPAH Copropriété accompagnera cette démarche sécuritaire et permettra de suivre les travaux votés à l’automne 2024 (tranche 2).

- Mener une réhabilitation du bâti

Les programmes de travaux envisagés pour les 3 bâtiments d’habitation permettront la conservation et l’amélioration de chaque immeuble d’habitation.

Chaque bâtiment possède ses propres besoins et problématiques :

- Le 3 bd des Minimes a fait l’objet d’une première phase de travaux urgents liés à l’arrêté de péril sur les balcons. Cette opération a été coûteuse pour les propriétaires, avec des restes à charge moyens de 11 000€, diminuant ainsi leurs capacités contributives pour d’autres tranches de travaux. Une deuxième tranche de travaux (listés dans le schéma directeur), votée à l’automne 2024, va permettre l’amélioration de la sécurité incendie. Une dernière phase de travaux sera nécessaire afin de réhabiliter entièrement les ascenseurs. La ventilation pourrait être également à améliorer.
- Le 4 bd des Minimes, composé de 6 logements et imbriqué entre les bâtiments AD et C, nécessite des travaux de conservation. La petite taille de ce bâtiment ne lui fait pas bénéficier des mêmes économies d’échelle que ses voisins et induit des coûts de travaux et d’étude ramenés au logement plus importants. Le résultat en a été un certain immobilisme du syndicat des copropriétaires, depuis de nombreuses années, avec une politique d’entretien au coup par coup. Une tranche de travaux, votée à l’automne 2024, va permettre l’amélioration de la sécurité incendie et la sécurité des occupants dans les parties communes. Une seconde phase de travaux sera à réaliser visant la conservation du bâtiment (étanchéité des toitures, rénovation de gaines techniques,...) et l’amélioration énergétique (ravalement de façade avec isolation thermique par l’extérieur, isolation planchers bas...).
- Le 5 bd des Minimes a réalisé un ravalement de façade en 2019, sans aides financières, avec des quotes-parts moyennes de 6 500€. Les diagnostics techniques ont mis en lumière des besoins de travaux de conservation (étanchéité des toitures terrasses, rénovation des gaines techniques,...) et d’amélioration énergétique. Une tranche de travaux, votée à l’automne 2024, va permettre l’amélioration de la sécurité incendie. Une seconde phase de travaux sera à réaliser visant la conservation du bâtiment (étanchéité des toitures, rénovation de gaines techniques dont réseaux plomb et gaz,...) et l’amélioration énergétique (remplacement de menuiseries communes, ventilation, porte d’entrée de l’immeuble...).

Les parties communes de la copropriété, gérées par le syndicat primaire, concernent les espaces extérieurs et la chaufferie collective aux 3 bâtiments d'habitation. Afin de travailler de façon globale et cohérente, un programme de travaux sur ces parties est à l'étude.

Au-delà des travaux qui appelleront des financements publics sur la durée de mise en œuvre de l'OPAH Copropriété, un plan de patrimoine (en tant que feuille de route) précisera les travaux que les syndicats devront envisager de réaliser à moyen/ long terme pour assurer la conservation de chaque immeuble.

- **Améliorer durablement la gestion de l'ensemble immobilier**

Lors des études et diagnostics, il a été identifié les axes d'amélioration suivants :

- suivi du traitement des impayés pour maîtriser la dette des copropriétaires,
- révision du règlement de copropriété dans un objectif de sécurisation juridique pour :
 - clarifier le statut de certains espaces et locaux
 - stabiliser l'assiette foncière
 - veiller à la pérennité des bâtiments en encadrant l'utilisation de certaines parties
- veille active sur la maîtrise des charges pour prévenir toute augmentation
- meilleure communication entre les syndicats des différents syndicats, primaire et secondaires.

- **Intervenir sur l'environnement extérieur aux bâtiments en articulant ces évolutions au projet urbain**

Les espaces extérieurs de la copropriété n'étant pas résidentialisés, des usages publics sont observés sur les espaces privés. De plus, autour du bâtiment E, les espaces extérieurs bitumés sont utilisés comme stationnements, de manière anarchique, car non prévu par le règlement de copropriété.

Certains bâtiments font régulièrement l'objet de tentatives d'intrusions (occupation de halls d'immeubles ou de paliers, squats).

Pour répondre aux besoins de tranquillité résidentielle, la copropriété a préparé un projet de résidentialisation en 2014-2015 mais ce projet a été différé pour répondre à l'urgence des travaux de péril sur le bâtiment AD.

On constate que le projet Grand Matabiau - quais d'Oc commence déjà à générer des changements importants à proximité immédiate de la copropriété (démolitions rue du Maroc, programmations sur l'avenue de Lyon), le tissu urbain mutant de manière rapide.

Afin d'intégrer au mieux la copropriété dans ce changement urbain, Europolia a réalisé une étude de programmation commerciale et d'aménagement sur les espaces extérieurs de la copropriété.

Les constats de cette étude sont les suivants :

- la copropriété est un ensemble urbain très minéralisé, en décalage avec les futurs projets paysagers, notamment sur le secteur de l'avenue de Lyon
- un conflit d'usage existe en terme de flux, entre les bâtiments d'habitation et le bâtiment E
- les locaux du bâtiment E présentent des désordres structurels importants et sont déqualifiés en termes d'image
- une offre commerciale peu qualitative et déconnectée des dynamiques urbaines en devenir

A l'issue du diagnostic, un scénario est privilégié consistant en la démolition du bâtiment commercial et la création d'un espace public paysager (le devenir définitif de la parcelle sera acté en concertation avec les habitants).

L'OPAH Copropriété devra s'articuler à la stratégie d'intervention qui sera validée.

Pour résumer, les objectifs de l'OPAH Copropriété pour parvenir à une requalification de la copropriété 3,4,5 boulevard des Minimes sont de :

- Accompagner la mise en oeuvre et le suivi des travaux de sécurité incendie votés en 2024 par les 3 bâtiments d'habitation et réaliser, dans une 2^{ème} phase, des travaux d'amélioration
- Mobiliser, informer et former les copropriétaires pour permettre le bon fonctionnement des instances de gestion
- Suivre, prévenir et maîtriser les impayés
- Sécuriser le cadre juridique et réglementaire de la copropriété
- Accompagner socialement les ménages en difficultés
- Optimiser le budget de fonctionnement de la copropriété
- Intégrer la copropriété dans la dynamique de renouvellement urbain en requalifiant les bâtiments d'habitation et les espaces extérieurs afin de s'intégrer aux projets Grand Matabiau - quais d'Oc et Grand Parc Canal

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 règlement de copropriété a fait l'objet de 5 modificatifs partiels sans compilation, d'où une incohérence entre les différents règlements détenus par les différents syndicats
- Il existe une distorsion entre l'état descriptif de division et la réalité, la destination de certains lots ayant été modifiée. De plus, certains locaux à usage collectif ne sont pas clairement identifiés comme parties communes à l'heure actuelle
- La comptabilité actuelle dite "en gigogne" n'est pas conforme au Règlement de Copropriété
- Pendant la phase d'élaboration, le bâtiment E a fait part au syndic du primaire de son souhait de sortir de la copropriété, par le biais d'une scission, sans toutefois donner suite à cette première demande. Si la volonté du syndicat secondaire se confirme par un vote en Assemblée Générale, il conviendra de missionner un expert juridique sur les modalités de scission
- Les immatriculations des différents syndicats présentent des incohérences

3.1.1.2. Objectifs

L'objectif est d'accompagner la mise en place d'une organisation juridique pérenne et adaptée à la copropriété.

L'indicateur de cette action étant la publication d'un nouveau Règlement de Copropriété.

3.1.2. Volet Portage ciblé de redressement

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

Le portage ciblé de lots d'habitation en copropriété, défini par l'article R.321-12 du code de la construction et de l'habitation, est un outil d'intervention qui participe au redressement des copropriétés en difficulté. Initié dans le cadre d'une stratégie d'intervention publique, il consiste en

l'acquisition puis en leur gestion, en vue de l'amélioration des parties privatives et communes avant leur revente ultérieure. Il permet également d'améliorer la situation financière de la copropriété lorsqu'il porte sur les lots de copropriétaires débiteurs en favorisant le recouvrement des impayés concernés et en introduisant au sein de la copropriété un opérateur institutionnel payant régulièrement ses charges et appels de fonds travaux.

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 insolvables
- Maîtriser le peuplement en contrôlant les modalités de revente et les profils des acquéreurs

Les indicateurs sont les suivants :

- nombre de situations pouvant relever d'un portage ciblé et motif
- nombre de prises de contacts et de négociations engagées avec les propriétaires concernés
- nombre de logements achetés par le porteur
- prix d'achat au m²
- prix de revente au m²
- nombre de ménages occupants accompagnés par l'opérateur en charge de l'accompagnement social

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

3.2.1. Descriptif du dispositif

Ce volet consiste à garantir un bon fonctionnement et une bonne gestion de la copropriété dans le temps.

Mobiliser et informer les copropriétaires

La mobilisation des copropriétaires autour d'un projet commun constitue un enjeu central de l'OPAH Copropriété de la copropriété. En effet, elle induit une implication des conseils syndicaux dans son rôle d'assistance et de contrôle, un usage plus conscient des parties communes, un paiement plus régulier des charges de copropriété voire la mise en place régulière d'une épargne pour des travaux futurs.

Plusieurs types d'actions d'information, communication et mobilisation auprès des copropriétaires seront réalisées :

- communication régulière : lors des Assemblées Générales, en réunions d'information, lors de permanences, affichage, lettres d'information, événements conviviaux. Informations sur les projets et leur avancement, et plus largement sur la copropriété, les droits et devoirs des propriétaires,...
- accueil des nouveaux copropriétaires : contact par l'opérateur avec transmission d'informations sur l'OPAH Copropriété, sensibilisation au fonctionnement d'une copropriété et au paiement des charges. Un livret d'accueil spécifique à la copropriété (droits et devoirs, instances de gestion, coordonnées utiles...) pourra être rédigé en concertation avec les conseils syndicaux.

Former les conseils syndicaux

Un programme de formations sera proposé, en fonction des besoins. L'objectif sera d'outiller les conseillers syndicaux dans leur mission.

Maîtrise des impayés de charges des copropriétaires

Afin d'assainir et/ou de maîtriser la situation financière de chaque syndicat de copropriétaires, les actions suivantes sont mises en place :

- Animation d'une commission trimestrielle de prévention et de traitement des impayés en partenariat étroit avec les syndicats. L'opérateur réalisera un tableau de suivi des procédures et dossiers contentieux les plus lourds
- Accompagnement individualisé des ménages en graves difficultés socio-économiques
- Réflexion sur le maintien sous le statut de copropriétaire et sur les besoins de portage ciblé temporaire

Les syndicats utiliseront tous les moyens possibles pour maintenir au plus bas les taux d'impayés :

- facilitation des moyens de paiement : prélèvements automatiques, mensualisation de paiement
- limitation des insuffisances budgétaires et le cas échéant information auprès des propriétaires en amont de toute régularisation
- solutions amiables avec les petits débiteurs, relances régulières de l'équipe du syndicat, protocole d'apurement (échancier)
- détermination des actions contentieuses en prenant en compte les effets induits (coût, délai) et suivi

3.2.2. Objectifs

Mobiliser et informer les copropriétaires - former les conseils syndicaux

Les objectifs sont les suivants :

- mobiliser les propriétaires et les impliquer dans la vie de la copropriété
- former les conseils syndicaux et consolider leur autonomie
- intégrer les nouveaux acquéreurs
- informer les copropriétaires sur leurs droits et devoirs

Liste des indicateurs opérationnels :

- Taux de participation en Assemblée Générale
- Nombre d'actions de communication et de mobilisation (dont permanences) auprès des habitants avec le nombre de participants
- Formation des conseils syndicaux : participation à des formations thématiques

Maîtrise des impayés de charges des copropriétaires

Les objectifs de ce volet sont :

- la poursuite de la réduction des impayés par des procédures efficaces
- le maintien dans le temps d'un taux d'impayé inférieur à 15%, malgré les coûts afférents aux travaux.

Liste des indicateurs opérationnels :

- nombre de commission impayés
- taux d'impayés : valeur, évolution
- caractérisation des impayés : nombre de copropriétaires et montant de la créance
- nombre de procédures judiciaires de recouvrement engagées et achevées
- nombre de plans d'apurement en cours respectés
- volume des créances irrécouvrables.

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 :

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

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

- **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 pour le Logement des Défavorisés, 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

Les objectifs sont les suivants :

- assurer l'information, l'orientation et l'accompagnement des ménages
- poursuivre le repérage des ménages fragiles socialement et/ou économiquement
- accompagner les ménages en impayés de charges de copropriétés, les aider à se solvabiliser
- accompagner les ménages n'étant plus en capacité de rester propriétaires
- communiquer en faveur du conventionnement pour les bailleurs

Les indicateurs de suivi du volet de l'accompagnement social des ménages portent sur :

- nombre d'occupants ayant une problématique sociale détectée et nature de la problématique
- nombre de ménages orientés vers les partenaires sociaux de droit commun
- nombre et types d'aides mobilisées (en distinguant les aides au syndicat de copropriétaires des aides individuelles)
- nombre de médiations locatives
- nombre d'actions de communication en faveur du conventionnement

3.4. Volet technique

Un volet tenant compte des phases de travaux précédentes

La copropriété est suivie dans le cadre de dispositifs publics depuis 2019, la 1^{ère} année avec un POPAC, puis avec une élaboration de Plan de Sauvegarde entre 2020 et 2024.

Dans ces premières étapes, 2 phases de travaux ont déjà été réalisées ou votées :

- pour le 3 bd des Minimes (bâtiment AD) : une phase d'urgence - tranche 1 - votée en 2020, pour remédier à un arrêté de péril sur les parties communes, phase travaux dans laquelle a été embarquée quelques postes de rénovation thermique (isolation toiture et isolation des murs pignons). Les travaux ont depuis été finalisés permettant la levée de l'arrêté de péril en décembre 2023.
- pour tous les syndicats secondaires (bâtiment AD, B et C) : une phase permettant d'améliorer la sécurité incendie - tranche 2. Chacun des programmes de travaux a été voté en Assemblée Générale en novembre 2024.

Des travaux de réhabilitation et d'amélioration

	Tranche de travaux	Coût total opération (prix TTC)	Subventions
3 Bd	Péril (vote 2020) - <i>travaux déjà réalisés</i>	9 222 932 €	8 282 325 € - Anah
	Amélioration (vote 2020 - travaux embarqués dans le cadre de la tranche péril) - <i>travaux déjà réalisés</i>	493 328 €	268 619 € - Anah 44 770 € - Toulouse Métropole
	Sécurité incendie (vote 2024)	1 453 746 €	953 423 € - Anah 127 123 € - Toulouse Métropole (10% du montant HT) 322 788 € - Toulouse Métropole en aides exceptionnelles
4 Bd	Sécurité incendie (vote 2024)	105 681 €	67 907€ - Anah 9 054 € - Toulouse Métropole (10% du montant HT) 23 635 € - Toulouse Métropole en aides exceptionnelles
5 Bd	Sécurité incendie (vote 2024)	579 845 €	379 408 € - Anah 50 588 € - Toulouse Métropole (10% du montant HT) 127 234 € - Toulouse Métropole en aides exceptionnelles
Primaire	Péril (vote 2020) - <i>travaux déjà réalisés</i>	69 092 €	59 367 € - Anah

Premières estimations d'enveloppe budgétaire (prix HT)

Ces estimations de travaux ont été réalisées en 2023 et sont donc susceptibles d'évoluer au moment des consultations.

Le tableau ci-dessous détaille la dernière phase des besoins en travaux à mener pour chacun des syndicats et bâtiments, ainsi que leur qualification.

	Besoins en travaux	Qualification	Montant HT prévisionnel des travaux
3 Bd	- Rénovation des ascenseurs - Création d'une ventilation - Amélioration Accessibilité cage d'escalier	- Réhabilitation - Amélioration	645 000 €
4 Bd	- Amélioration de réseaux	- Réhabilitation	128 000 €

	- Réfection étanchéité toiture - Amélioration énergétique	- Amélioration	
5 Bd	- Amélioration de réseaux (ventilation, gaines techniques) - Réfection étanchéité toiture - Amélioration énergétique	- Réhabilitation - Amélioration	662 000€
Syndicat Primaire	- Reprise réseaux - Reprise et étanchéité voiries - Amélioration énergétique - Amélioration accessibilité (PMR)	- Réhabilitation - Amélioration	176 000€

3.4.1. Volet énergie et précarité énergétique

3.4.1.1. Descriptif du dispositif

Le programme de travaux de l'OPAH Copropriété prévoit des travaux destinés à réduire la demande énergétique :

- isolation par l'extérieur de certains bâtiments
- isolation des toitures terrasses de tous les bâtiments d'habitation
- isolation des planchers bas pour certains bâtiments
- amélioration des systèmes de ventilation
- remplacement de certaines menuiseries communes
- individualisation du chauffage par bâtiment d'habitation

La définition d'un plan patrimoine permettra également d'optimiser le fonctionnement du chauffage collectif, ce qui passera par :

- la veille du mode d'émission du chauffage : veille sur l'état du réseau de plancher chauffant
- l'étude d'opportunité du changement de mode de production de la chaleur, dans le cadre d'un possible raccordement au réseau de chaleur urbain en cours de préparation sur le quartier
- le suivi du travail du prestataire en charge du chauffage et la veille sur le renouvellement du contrat.

3.4.1.2. Objectifs

Les objectifs de ce volet sont les suivants :

- réaliser des économies d'énergie
- améliorer le confort
- avoir une vision prospective à moyen terme sur le chauffage collectif

Les indicateurs sont les suivants :

- formation du conseil syndical du syndicat primaire sur le suivi des dépenses en chauffage et le suivi du prestataire
- nombre d'actions d'information sur les travaux d'économie d'énergie
- suivi des charges énergétiques

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

3.4.2.1. Descriptif du dispositif

L'opérateur sera vigilant dans le cadre du suivi animation à identifier et accompagner la résorption des situations de non décence ou d'habitat indigne éventuelles.

Le traitement des situations repérées feront l'objet d'un suivi spécifique, avec les acteurs concernés (Service Communal d'Hygiène et de Santé, Maison des Solidarités, CAF).

Au besoin, les propriétaires des situations repérées seront orientés vers les dispositifs opérationnels (programme d'intérêt général Pacte Territorial France Rénov' de Toulouse Métropole) et partenaires appropriés.

3.4.2.2. Objectifs

Les objectifs sont les suivants :

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

Les indicateurs sont les suivants :

- nombre de logements non décents ou dégradés évalués
- nombre de propriétaires accompagnés dans le cadre des dossiers individuels d'aide

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.

Il devra se rapprocher des ménages repérés et selon leur statut (propriétaires occupants ou locataires) proposer des solutions adaptées pour répondre aux besoins exprimés et mobiliser, entre autres, les aides individuelles de l'Anah "Ma Prime Adapt" incluses dans le programme d'intérêt général Pacte Territorial France Rénov' de Toulouse Métropole. D'une manière générale, il sera attentif à toute demande de cette nature dont il aurait connaissance afin d'accompagner les ménages dans la réalisation de leur projet.

3.4.3.2. Objectifs

Les objectifs sont les suivants :

- informer et orienter les propriétaires désireux de réaliser des travaux d'amélioration et d'adaptation à la perte d'autonomie

Les indicateurs sont les suivants :

L'enjeu est d'articuler des calendriers et des maîtrises d'ouvrage disjoints entre les travaux de rénovation des différents bâtis de la copropriété couplés à une intervention de réorganisation des espaces extérieurs de la résidence, avec une évolution des domanialités et les travaux de réaménagement des espaces publics adjacents.

Dans cette perspective nécessaire d'articulation, Europolia a piloté avec Toulouse Métropole une étude de programmation commerciale et d'aménagement urbain sur la copropriété 3,4,5 Bd des Minimés en 2021.

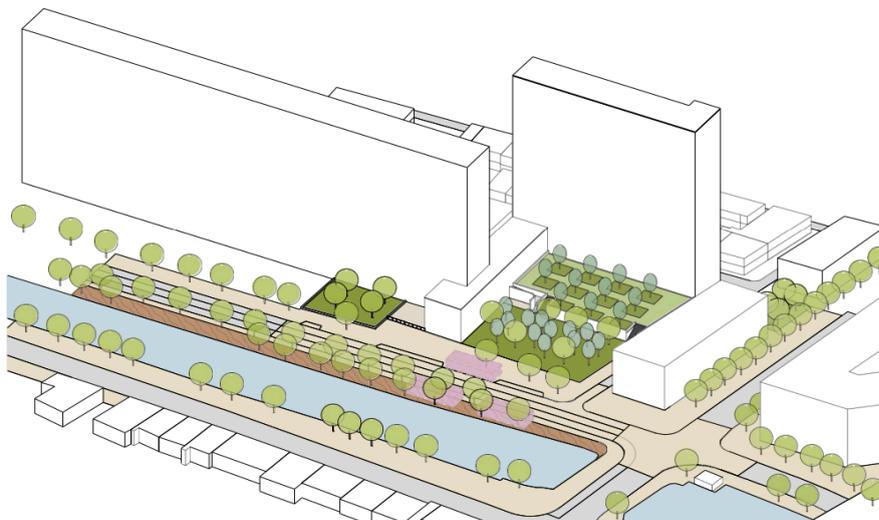
Le diagnostic technique et fonctionnel effectué sur le bâtiment E a confirmé les éléments suivants :

- un état de dégradation avancé du bâti (infiltrations, fissures, problématique électrique, non conformité des réseaux d'eau, présence d'amiante) qui demande des travaux d'ampleur pour sa remise en état. L'un des commerces, établissement recevant du public, a d'ailleurs dû fermer son activité au 1^{er} trimestre 2023 car l'état dégradé du local rendait impossible l'accueil du public
- un conflit d'usage entre le bâtiment d'activités et les bâtiments résidentiels en termes de flux
- les locaux du bâtiment E portent atteinte à l'image du quartier, du fait de rénovation sans qualité, déconnectées du contexte urbain
- une offre commerciale peu qualitative et déconnectée des dynamiques urbaines à l'œuvre et en devenir
- après avoir été sous administration judiciaire plus de 10 ans du fait d'impayés (2009-2020), le syndicat secondaire bâtiment E reste dans une situation fragile, plusieurs propriétaires payant difficilement les charges générales

A la suite de ce diagnostic, un scénario d'acquisition publique, avec démolition du bâtiment E et programmation d'un espace public paysager se dégage. Il est d'autant plus envisagé que ce nouveau lieu de « destination » et de détente entre en parfaite concordance avec la préfiguration du projet métropolitain "Grand Parc Canal" qui souhaite renforcer le lien entre ville et nature le long du Canal du Midi, qui borde la copropriété.

Scénario de démolition du bâtiment E et création d'un espace public paysager

Démolition des commerces et création d'espace paysager
Végétalisation de la dalle



Source : étude Taillandier/Adéquation/Antoine Reviron/ Citémétrie - juin 2021

Un dossier d'enquête DUP sera déposé en préfecture au 1^{er} semestre 2025 afin d'obtenir l'arrêté permettant à Toulouse Métropole d'acquérir la parcelle au-delà de l'assiette foncière du bâtiment E. Ce projet nécessitera alors une réorganisation profonde de la partie primaire de la copropriété et un travail sur les limites de l'espace public et privé. Le devenir définitif de la parcelle sera acté en concertation avec les habitants.

3.5.2. Objectifs

L'articulation du projet urbain à celui de la copropriété est nécessaire à une remise en valeur durable de l'ensemble immobilier et une projection dans un quartier nouveau.

Les objectifs sont les suivants :

- articuler le projet de la copropriété avec le quartier
- améliorer la tranquillité résidentielle et la sécurité
- clarifier la limite espace public/ privé et le statut public/privé avec les usages.

Les indicateurs sont les suivants :

- Nombre de mutations annuelles et suivi de l'évolution des prix
- Niveaux de loyer

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 copropriété 3,4,5 Boulevard des Minimes, correspondant à 3 usages d'habitation (également syndicats secondaires) comprenant 198 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 travail des maîtres d'œuvre du 3, du 4, du 5 et du syndicat primaire.

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 s'il y a une contribution financière des collectivités, dans le cadre du X+X : l'aide de l'Anah est portée à 45% du montant HT des travaux pour les 3 bâtiments d'habitation et le syndicat primaire suite au financement de 10% du montant HT des travaux par Toulouse Métropole.

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. Un abondement de 20 points est prévu dans le cas de ce gain énergétique. Les modalités d'instruction qui seront appliquées sont en cours de finalisation.

Les montants prévisionnels* des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont de 1 049 199€ (825 372€ pour l'aide aux travaux et de 223 827€ pour l'aide à l'ingénierie), selon l'échéancier suivant :

AE prévisionnelles	2025	2026	2027	Total
	Montant en €			
Aides aux travaux	825 372 €			825 372 €
dont aide au syndicat	641 956 €			641 956 €
dont bonification X+X des collectivités locales	183 416 €			183 416 €
Aides à l'ingénierie	74 609 €	74 609 €	74 609 €	223 827 €
dont suivi-animation	74 609 €	74 609 €	74 609 €	223 827 €
dont aide au redressement de la gestion (plafond annuel)	non défini	non défini	non défini	non défini
dont aide à la gestion urbaine de proximité (plafond annuel)	non défini	non défini	non défini	non défini
Autres expertises complémentaires				
Aides travaux et ingénierie	899 981 €	74 609 €	74 609 €	1 049 199 €

* Sous réserve des travaux éligibles par l'Anah.

Rappel du calcul des aides au redressement de la gestion et de la Gestion Urbaine de Proximité (Instruction Anah du 26/03/219)

- Modalité de calcul de l'aide au redressement de la gestion :
aide maximale calculée sur la base de 5 000€/bâtiment/an +150€ par lot d'habitation principale pour les copropriétés de plus de 30 lots d'habitation principale.

- Modalité de calcul de l'aide GUP :
50% des prestations subventionnables, dans la limite de 900€ HT de dépenses/logement/an.

Les besoins annuels de financements de l'aide à la gestion et de la gestion urbaine de proximité seront définis en cours d'opération dans le cadre des instances dédiées à son pilotage.

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 496 772€ (183 416€ pour l'aide aux travaux et de 313 356€ pour l'aide à l'ingénierie) selon l'échéancier suivant :

	2025	2026	2027	Total
AE prévisionnelles	Montant en €			
Aides aux travaux	183 416 €			183 416 €
dont aide au syndicat	183 416 €			183 416 €
Aides à l'ingénierie	104 452 €	104 452 €	104 452 €	313 356 €
dont suivi-animation	104 452 €	104 452 €	104 452 €	313 356 €
dont aide au redressement de la gestion (plafond annuel)	non défini	non défini	non défini	non défini

dont aide à la gestion urbaine de proximité (plafond annuel)	non défini	non défini	non défini	non défini
Aides travaux et ingénierie	287 868 €	104 452 €	104 452 €	496 772 €

L'estimation des coûts de travaux 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 de PROMOLOGIS / Groupe ACTION LOGEMENT

Projet

Afin d'améliorer la situation financière de la copropriété de manière pérenne et de peser sur les décisions en vue de travaux sur la résidence, Toulouse Métropole souhaite faire appel aux compétences d'un bailleur social.

Pour ce faire, PROMOLOGIS a été désigné pour assurer l'acquisition et la gestion de lots en diffus au sein de la copropriété sise 3,4,5 boulevard des Minimes afin de permettre son redressement global.

Enjeu

Conservier ce parc de logements en copropriété à travers des acquisitions de logements en diffus. Ces acquisitions seront temporaires avec un objectif de revente à 10 ans, une fois la copropriété redressée.

- Favoriser le maintien des occupants en place ou, si les conditions ne sont pas favorables, faciliter leur mutation en leur faisant des propositions de relogement
- Favoriser un nouveau cycle de travaux d'entretien
- Contribuer à la prise en compte des demandes de logement locatif social sur la commune.

Œuvrer en faveur des équilibres de peuplement notamment via les attributions des logements locatifs sociaux sur la base de critères partagés et dans le respect des règles légales d'attribution.

Engagements de PROMOLOGIS

Concernant l'acquisition

- ❖ Participer aux instances de coordination et de suivi de la mise en œuvre du dispositif
- ❖ Etudier les opérations de rénovation qui s'avèrent nécessaires par ordre de priorité
- ❖ Réaliser les études de faisabilité de restructuration de certains logements
- ❖ Procéder à l'acquisition des logements au fur et à mesure des opportunités
- ❖ Étudier le relogement du ménage occupant (propriétaire ou locataire) si celui-ci souhaite quitter le quartier et entrer dans un logement locatif social (au besoin mobilisation inter bailleurs et inter-réservataires), en priorité sur son parc et sous réserve que le ménage soit éligible au logement social.
- ❖ Le cas échéant, et dans la mesure du possible, assurer le relogement temporaire des ménages si la réalisation de travaux dans le logement ne peut avoir lieu en leur présence.
- ❖ Engager les travaux du logement acquis dans les meilleurs délais
- ❖ Assurer le conventionnement du logement et l'attribuer
- ❖ Informer les collectivités des propositions d'attributions des logements réhabilités

Après la maîtrise des logements

- ❖ Œuvrer à terme à une meilleure gestion de la copropriété

- ❖ Participer activement aux Assemblées Générales de copropriété
- ❖ Participer au conseil syndical sans en prendre la présidence (respecter la dynamique des propriétaires)
- ❖ Apporter une expertise en matière de travaux d'entretien et de maintenance
- ❖ Être proactif pour initier un processus de requalification
- ❖ Adapter le processus de paiement des charges au fonctionnement de la copropriété
- ❖ Être vigilant aux attributions des logements : équilibre de peuplement en lien avec la ville de Toulouse et Toulouse Métropole
- ❖ Proposer, le cas échéant, le service syndic du bailleur social en cas de syndic défaillant.

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
- Représentant de Promologis
- Opérateur en charge de l'animation (Urbanis)
- Syndics de copropriété
- Conseils syndicaux.

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 trimestrielle. Chacun des syndicats aura sa propre instance ayant pour

mission d'assurer la conduite opérationnelle de chaque 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
- Représentant de Promologis
- Membres du conseil syndical
- Syndic
- Équipe de maîtrise d'œuvre
- Opérateur chargé 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.

- Commissions Impayés (sur les 4 syndicats - elles se réuniront de façon indépendante) :
Elles sont animées par l'opérateur de suivi-animation et regroupent le référent du conseil syndical sur la thématique impayés, le syndic, l'avocat du syndicat et le porteur PROMOLOGIS (le cas échéant) afin de suivre l'évolution de l'impayé charges courantes et le paiement des appels de fond travaux, et proposer des solutions de portage si besoin. Elles se réunissent une fois par trimestre, avec un relevé des décisions réalisés à l'issue de chaque réunion.
- Commissions Travaux (sur les 4 syndicats - elles se réuniront de façon indépendante) :
Elles sont animées par l'opérateur de suivi-animation et regroupent le conseil syndical, le syndic et l'équipe de maîtrise d'œuvre et ont pour objet d'élaborer et de suivre les différents projets de travaux. Elles se réunissent autant que de besoin selon les phases des projets, avec un relevé des décisions réalisés à l'issue de chaque réunion.
- Une commission Juridique et Gestion : elle est animée par l'opérateur de suivi-animation. Elle réunit le conseil syndical du primaire et son syndic. Elle se réunit deux fois par an, avec un relevé des décisions réalisés à l'issue de chaque réunion.
- Une commission Foncier/ Cadre de vie/ Projet urbain : elle est animée par l'opérateur de suivi-animation. Elle réunit le conseil syndical du primaire, son syndic, et les instances chargées du projet urbain. Elle se réunit deux fois par an, avec un relevé des décisions réalisés à l'issue de chaque réunion.

Des comités de suivi ou des commissions de travail spécifiques peuvent être mis en place (insalubrité, relogement, accompagnement social, impayés, sécurité incendie, etc.) en fonction des nécessités opérationnelles, en mobilisant selon les besoins les partenaires (SCHS, CAF, CCAS, CD31 et MDS, SDIS,...).

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
- mobilisation des conseils syndicaux et des syndicats 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 du règlement 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
- Information/sensibilisation des résidents aux différents dispositifs mobilisables.

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, présentera l'avancement de l'OPAH Copropriété et 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.

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 Copropriété.

Le logo de l'Anah en quadrichromie, la mention de son numéro (0 808 800 700) 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 3 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,

Pour le maître d'ouvrage, Toulouse Métropole,
représentée par la Déléguée au Plan Initiative
Copropriétés,

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

Madame Laurence KATZENMAYER

Madame Karine TRAVAL MICHELET

Pour Promologis,
représenté par son Directeur Général

Monsieur Philippe PACHEU

PROJET

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 Copropriété du 3,4,5 Boulevard des Minimes

X = date AG

	2025				2026				2027			
	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4
AG Vote convention OPAH-C		X										
Volet juridique												
Refonte du Règlement de Copropriété					X							
Volet technique et financier												
Réalisation travaux tranche 1 (sécurité incendie)												
Conception tranche 2 (amélioration)												
Vote et réalisation				X								
Volet gestion et fonctionnement												
Suivi des impayés et commission impayés												
Ingénierie financière												
Volet social												
Suivi des ménages fragiles et en difficultés identifiés												
Volet urbain												
Articulation du projet de la copropriété et du projet urbain												
Actions à définir puis mise en place action GUP												
Volets transversaux												
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.

Volet juridique

Indicateurs	Source	Périodicité
Publication du nouveau règlement de copropriété	Tableau de suivi	Annuel

Volet portage de lots

Indicateurs	Source	Périodicité
Nombre de situations pouvant relever d'un portage ciblé et motif	Tableau de suivi	Annuel
Nombre de prises de contacts et de négociations engagées avec les propriétaires concernés	Tableau de suivi	Annuel
Nombre de logements achetés par le porteur	Tableau de suivi	Annuel
Prix d'achat au m ²	Tableau de suivi	Annuel
Prix de revente au m ²	Tableau de suivi	Annuel
Nombre de ménages occupants accompagnés par l'opérateur en charge de l'accompagnement social	Tableau de suivi	Annuel

Volet fonctionnement et appui aux instances de gestion et aux copropriétaires

Indicateurs	Source	Périodicité
Assemblées générales : taux de participation	Tableau de suivi	Annuel
Nombre d'actions de communication et de mobilisation auprès des habitants (dont permanences), nombre de participants,	Tableau de suivi	Annuel
Formation des conseils syndicaux : participation à des formations thématiques	Tableau de suivi	Annuel

Volet Redressement financier

Indicateurs	Source	Périodicité
Nombre de commissions impayés	Tableau de suivi	Annuel
Taux d'impayés : valeur, évolution	Comptes	Trimestriel
Caractérisation des impayés : nombre de copropriétaires et montant de la créance	Comptes	Trimestriel
Nombre de procédures judiciaires de	Comptes	Trimestriel

recouvrement engagées et achevées		
Volume des créances irrécouvrables	Annexes comptables	Annuel
Mise en place d'un outil de suivi des contrats	Tableau de suivi	Annuel
Niveau des charges et des dettes fournisseurs	Annexes comptables	Annuel
Nombre de contrats examinés et renégociés	Tableau de suivi	Annuel

Volet social

Indicateurs	Source	Périodicité
Nombre d'occupants ayant une problématique détectée et nature de la problématique	Tableau de suivi	Annuel
Nombre de ménages orientés vers les partenaires sociaux de droit commun	Tableau de suivi	Annuel
Nombre et types d'aides individuelles mobilisées	Tableau de suivi	Annuel
Nombre de médiations locatives	Tableau de suivi	Annuel
Nombre d'actions de communication en faveur du conventionnement	Tableau de suivi	Annuel

Volet technique

Indicateurs	Source	Périodicité
Réunion d'information pré-AG	Tableau de suivi	Annuel
Vote des travaux en AG	Tableau de suivi	Annuel
Nombre de commissions travaux	Tableau de suivi	Annuel
Cout moyen du reste à charge par type de logement	Tableau de suivi	Annuel
Nombre d'actions d'information sur les dispositifs d'aides en parties privatives comme le PIG de Toulouse Métropole	Tableau de suivi	Annuel
Nombre de dossiers de demandes d'aides individuelles pour les parties privatives	Tableau de suivi	Annuel

Volet urbain et immobilier

Indicateurs	Source	Périodicité
Nombre de mutations annuelles et suivi évolution des prix	Données DVF	Annuel

Niveaux de loyer	Enquêtes PB	Annuel
------------------	-------------	--------

PROJET