

**toulouse
métropole**

**Convention OPAH - COPROPRIÉTÉ
RÉSIDENTE PELLEPORT**

2027 à 2031

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

Le syndicat des copropriétaires de la copropriété Pelleport, sise 79 avenue de la Gloire à Toulouse, représenté par Xavier ARIBAUD, Responsable du syndic Cabinet Claude SANCHEZ, situé 40 rue du Rempart Saint-Etienne - 31071 Toulouse,

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 de la Haute-Garonne 2025-2030, approuvé par le Conseil Départemental le 25 mars 2025,

Vu le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Habitat de Toulouse Métropole, approuvé lors du Conseil de la Métropole du 18 décembre 2025,

Vu le Plan Départemental de l'Habitat de la Haute-Garonne 2025-2030, approuvé par le Conseil Départemental le 25 mars 2025,

Vu la convention de délégation de compétence du 18 juin 2026 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 18 juin 2026 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 2026-2032 – habitat privé : validation du programme d'action 2026 en date du 18 juin 2026,

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de Toulouse Métropole du 15 octobre 2026, 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 30 septembre 2026,

Vu l'avis du délégué de l'Agence dans la région rendu le 7 juillet 2026,

Vu la mise à disposition du public du projet de convention d'OPAH du 1^{er} septembre au 1^{er} octobre 2026 au siège de Toulouse Métropole, ainsi que sur le site internet de la métropole, en application de l'article L.303-1 du code de la construction et de l'habitation,

Il a été exposé ce qui suit :

Table des matières

Article 1 – Objet de la convention et périmètre.....	8
1.1. Dénomination de l'opération.....	8
1.2. Périmètre et champs d'intervention.....	8
1.3. Nature, état et instance de la copropriété.....	8
Article 2 – Enjeux de l'opération.....	11
Article 3 – Description et objectifs du dispositif - Volets d'action.....	11
3.1. Volet juridique et intervention foncière.....	12
3.1.2. Volet portage ciblé.....	12
3.1.2.1. Descriptif du potentiel 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.....	14
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.....	17
3.4.1.1. Descriptif du dispositif.....	17
3.4.1.2. Objectifs.....	17
3.4.2. Volet lutte contre l'habitat indigne et l'habitat très dégradé.....	18
3.4.2.1. Descriptif du dispositif.....	18
3.4.2.2. Objectifs.....	18
3.4.3. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat.....	19
3.4.3.1. Descriptif du dispositif.....	19
3.4.3.2. Objectifs.....	19
3.5. Volet urbain et immobilier.....	19
3.5.1. Descriptif du dispositif.....	19
3.5.2. Objectifs.....	20
Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation.....	21
4.1. Objectifs quantitatifs globaux de la convention.....	21
4.2. Objectifs quantitatifs portant sur les logements subventionnés par l'Anah.....	21
Article 5. Financements de l'opération et engagements complémentaires.....	21
5.1. Financements de l'Anah.....	21
5.1.1. Règles d'application.....	21
5.1.2. Montants prévisionnels.....	21
5.2. Financements de la collectivité maître d'ouvrage.....	22
5.2.1. Règles d'application.....	22
5.2.2. Montants prévisionnels.....	23

Article 6 – Engagements complémentaires.....	23
6.1. Les engagements du conseil syndical et du syndic.....	23
Article 7 – Pilotage, animation et évaluation.....	24
7.1. Pilotage de l'opération.....	24
7.1.1. Mission du maître d'ouvrage.....	24
7.1.2. Instances de pilotage.....	24
7.2. Suivi-animation de l'opération.....	26
7.2.1. Équipe de suivi-animation.....	26
7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation.....	26
7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle.....	27
.....	27
7.3. Évaluation et suivi des actions engagées.....	27
7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs.....	27
Article 8 – Communication.....	28
Article 9 - Durée de la convention.....	29
Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention.....	29
Annexe n° 1 - Récapitulatif des aides apportées.....	30
Annexe n° 2 - Fiche de synthèse de description de la copropriété.....	33
Annexe n° 3 - Calendrier.....	35

Préambule

En tant qu'intercommunalité, Toulouse Métropole compte 37 communes et 841 524 habitants (recensement 2023) sur ce territoire. Entre 2017 et 2023, ce sont 11 732 nouveaux habitants en moyenne par an qui viennent accroître la pression démographique très soutenue sur ce 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 oeuvre depuis les années 2000 des dispositifs de redressement adaptés à la situation des copropriétés présentant des difficultés telles que les OPAH-copropriété, 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 celle concernée par cette convention.

La présente convention concerne une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Copropriété (OPAH-C) sur la copropriété Pelleport, située dans le quartier de La Gloire à Toulouse.

Situé sur les hauteurs de la butte Jolimont, ce quartier est un Quartier Prioritaire de la Ville (QPV), peuplé de 1 162 habitants, comptant 582 logements dont une majorité de logements sociaux (61.5%) (source SIG Politique de la ville 2018).

La vaste rénovation du parc immobilier de Toulouse Métropole Habitat à travers des réhabilitations thermiques, des rénovations de façades et de parties communes, des aménagements urbains tels que la création d'un jardin partagé et la requalification d'espaces verts s'est achevée en 2018 et a entraîné une mutation importante du quartier.

Ce quartier reste néanmoins enclavé, du fait principalement de la coupure urbaine représentée par le boulevard Jacques Chirac. La déclivité propre à la topographie du site participe également à la problématique d'accessibilité du quartier. Les habitants peinent à identifier les services et équipements des quartiers attenants et l'offre de transports est jugée insuffisante.

La copropriété Pelleport, construite en 1959, est située au 79 avenue de La Gloire à Toulouse. Comprenant 5 bâtiments, elle totalise 149 lots d'habitation, 8 locaux commerciaux ainsi que 182 lots secondaires (149 caves et 33 garages).

Résidentialisée, avec néanmoins un accès laissé libre aux commerces aux habitants du quartier, la copropriété souffre d'un manque d'attractivité qui est renforcé par la mutation engagée du quartier. Cela se traduit par des prix de vente de logements sur la copropriété 20% moins chers que ceux du quartier. Les niveaux de loyers sont également inférieurs à ceux du marché.

Le quartier de La Gloire étant en pleine mutation, la copropriété Pelleport doit s'inscrire dans ce changement pour ne pas accentuer le décalage et l'effet de décrochage qu'elle subit d'ores et déjà. L'accompagnement public dans le cadre d'une OPAH Copropriété doit permettre de maintenir une offre d'habitat privé de qualité dans le quartier.

1. Les spécificités de la copropriété

Une gouvernance fragile

L'étude pré-opérationnelle a mis en lumière la faible participation des copropriétaires à la vie de la copropriété. Les taux de participation en assemblées générales ne permettent pas d'adopter des décisions relevant de l'article 25. Les copropriétaires, dont 70% sont des propriétaires bailleurs, semblent démobilisés.

Parallèlement, le conseil syndical apparaît comme peu mobilisé et organisé. La gestion du quotidien de la copropriété est assurée par la présidente du conseil syndical en binôme avec le syndic. La question d'une potentielle succession future interroge.

Une situation financière préoccupante

Le taux d'impayés situé au-delà du seuil de vulnérabilité, les budgets de fonctionnement mal calibrés et réajustés en cours d'exercice, l'augmentation des charges d'exercice en exercice et l'utilisation d'une avance de trésorerie comme fonds de roulement traduisent une situation financière fragile.

Un bâti dégradé

Les bâtiments présentent une performance énergétique insuffisante. Les équipements collectifs de chauffage ont été abandonnés et les équipements individuels de remplacement sont peu qualitatifs. Les toitures amiantées sont détériorées. La sécurité incendie est très insuffisante, notamment au niveau du bâtiment D, classé en 4^{ème} famille, qui compte 10 étages. Certains équipements et réseaux sont en fin de cycle technique. La copropriété est donc aujourd'hui confrontée à la nécessité d'engager des travaux d'ampleur.

Des propriétaires aux faibles capacités contributives

Les données issues de l'enquête sociale menée lors de l'étude pré-opérationnelle mettent en lumière les faibles capacités contributives des propriétaires. 73% des propriétaires occupants ayant répondu à l'enquête ont des revenus les situant sous les plafonds Anah, 61% étant même très modestes. Un cinquième des copropriétaires déclare avoir des difficultés à payer ses charges de copropriété. Si les propriétaires ne sont, en majorité, pas réticents à l'idée d'engager des travaux, plusieurs se déclarent néanmoins dans l'impossibilité de débloquer un budget pour ce fait.

Plus largement, l'occupation de la copropriété est évocatrice d'un logement social de fait.

2. Chronologie de l'action sur la copropriété

En 2021, la copropriété Pelleport a mandaté une Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) afin de mettre en œuvre un programme de rénovation énergétique. L'AMO a effectué un diagnostic de la copropriété, qui a révélé des difficultés majeures dont une instabilité budgétaire rendant complexe la mise en œuvre de travaux de grande ampleur, des problématiques d'occupation et de tranquillité résidentielle, ainsi que la réticence de certains propriétaires à engager des travaux en raison de leur coût.

Face à ces éléments importants de fragilité, l'AMO a alerté Toulouse Métropole afin qu'elle étudie la possibilité d'un accompagnement public, plus adapté au redressement global de la résidence. Le travail de l'AMO s'est alors achevé et la collectivité a inscrit la copropriété Pelleport sur la liste des copropriétés du PIC Régional. Une étude pré-opérationnelle a été réalisée durant l'année 2025.

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 en copropriété de la résidence Pelleport.

1.2. Périmètre et champs d'intervention

Le périmètre d'intervention est celui de la parcelle 834 AP 229 et comprend 5 bâtiments (A,B,C,D et E).

Bâtiment	Adresse	Parcelle cadastrale
A	79 Avenue de la Gloire	834 AP 229
B	79 Avenue de la Gloire	
C	3 Chemin de Pelleport	
D	79 Avenue de la Gloire	
E	79 Avenue de la Gloire	



1.3. Nature, état et instance de la copropriété

La copropriété Pelleport constitue un vaste ensemble immobilier édifié à la fin des années 1950.
Elle se compose :

- de 5 immeubles à usage principal d'habitation (bâtiments A, B, C, D et E) regroupant 149 logements ;
- de 8 locaux commerciaux et de 33 garages en bande, totalement et fonctionnellement indépendants ;
- d'un foncier comprenant les voiries internes et les espaces verts.

L'ensemble immobilier est divisé en 339 lots, répartis comme suit :

- 157 lots principaux, dont :

149 logements

8 locaux commerciaux

- 182 lots secondaires, dont :

149 caves

33 garages

Bâtiment	Adresse	Lots principaux	Lots secondaires	Nb Stationnements	Garages	Lots commerciaux
A	79 Avenue de la Gloire	30	30	-	-	-
B	79 Avenue de la Gloire	29	29	-	-	-
C	3 Chemin de Pelleport	10	10	-	-	-
D	79 Avenue de la Gloire	65	65	-	-	-
E	79 Avenue de la Gloire	15	15	-	-	-
		149	149	75	33	8

La structure des charges est la suivante :

- **Charges communes générales** (base /10.061èmes)
- **Charges communes spéciales** (par bâtiment)
- **Clé de charges ascenseur** (base /4.002,90èmes)
- **Clé de charges surpresseur** (base /9.941èmes)

Le tableau ci-dessous reprend quelques indicateurs :

Répartition PO/PB		Nombre	% en nombre	Tantièmes	% en tantièmes
	Propriétaires occupants	49	30%	3 251 / 10 061	32%
	Propriétaires bailleurs	113	70%	6 810 / 10 061	68%
	Total copropriétaires	162	100%	10 061 / 10 061	100%
Bailleurs sociaux / types de société		Lots	Tantièmes		
	SA HLM des Chalets	6	189 / 10 061		
	Patrimoine SA Languedocienne	6	121 / 10 061		
	Ste Promologis	2	72 / 10 061		
	SCI (Sociétés Civiles Immobilières)	8	206 / 10 061		
	SAS (Société par Actions Simplifiées)	3	62 / 10 061		
Multi Propriétaires privés		Lots	Tantièmes		
	3 copropriétaires	6	183 / 10 061		
Données sociales - Ressources des PO - Plafond Anah (des PO rencontrés lors de l'enquête sociale)					
	< Anah très modeste	61%			
	< Anah modeste	26%			
	Hors plafond	13%			
Données fonctionnement des instances					
	Nombre au CS	10 membres			
	Taux de participation en AG (2024)	29,34%			
Données comptables (2023)					
	Taux d'impayés	34%			
	Charges de copropriété	67.83€ (moyenne charges tantièmes des bâtiments rapporté à 1 logement)			
	Charges du bâtiment D	254,32€ (charges tantièmes bâtiment/logement)			

Positionnement immobilier		
	Nombre de mutations sur la copropriété (2024)	3
	Prix de vente moyen sur la copropriété (2024)	1 930€/m ²
	Prix de vente moyen sur le quartier (2024)	2 561€/m ²
	Montant de location moyen sur la copropriété	10,2€/m ²
	Montant de location moyen sur le quartier	12,1€/m ²

Article 2 – Enjeux de l’opération

Compte-tenu des principaux éléments du diagnostic opérationnel produit en 2025 dans le cadre de l’étude pré-opérationnelle réalisée par Urbanis et du contexte précédemment décrit, l’OPAH Copropriété Pelleport revêt les enjeux suivants :

- **requalifier techniquement la copropriété**, en assurant en premier lieu la sécurité des habitants (sécurité incendie notamment) et la conservation du bâti vétuste et dégradé. La copropriété n’a jamais fait l’objet de campagne de rénovation globale et présente des besoins à court terme,
- **accompagner le redressement financier** de l’ensemble immobilier, en soutenant les actions du syndic, en appuyant la renégociation des contrats et en veillant à la maîtrise des charges,
- **accompagner les ménages propriétaires et les locataires** rencontrant des difficultés socio-économiques en lien avec leur logement :
 - * l’enquête socio-économique en 2025 a montré qu’une majorité de propriétaires occupants (73% des enquêtés) sont très modestes et modestes et disposent de capacités financières limitées, ce qui nécessite un accompagnement renforcé
 - * les propriétaires bailleurs seront accompagnés en cas de difficultés financières ponctuelles ou récurrentes afin de les rendre solvables (les locataires pouvant être concernés si l’absence de paiement de leur loyer entraîne un impayé des charges du bailleur, situation qui doit être avérée).
 - * les locataires en difficultés dans leur logement seront orientés vers les services de droit commun selon leurs problématiques,
- travailler à la mobilisation des instances de gestion et de l’ensemble des copropriétaires ainsi qu’accompagner, structurer et former **le conseil syndical**,
- rester en veille sur le **bon fonctionnement du centre commercial de la copropriété** (fonctionnement urbain, tranquillité résidentielle, valorisation de la résidence), en participant aux échanges avec les services municipaux et métropolitains en responsabilité sur le quartier.

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

3.1. Volet juridique et intervention foncière

3.1.2. Volet portage ciblé

Des actions de portage foncier pourraient s'avérer nécessaires si certains propriétaires n'arrivaient pas à se maintenir dans leur logement.

Un opérateur sera alors recherché et une convention de portage foncier et immobilier signée afin de fixer conjointement les modalités d'intervention.

3.1.2.1. Descriptif du potentiel 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.

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 prises de contacts et de négociations engagées avec les propriétaires concernés
- nombre de logements achetés par le porteur
- prix d'achat au m²

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. En effet, elle induit une implication du conseil syndical dans son rôle d'assistance et de

contrôle, un usage plus conscient des parties communes, un paiement plus régulier des charges de copropriété voire la mise en place régulière d'une épargne pour des travaux futurs.

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 le conseil syndical..

Former le conseil syndical et mobiliser ses membres

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

Lors de nos échanges, nous avons constaté que très peu de membres du conseil syndical étaient présents ou disponibles. Pour que le conseil syndical puisse jouer pleinement son rôle, il est nécessaire de mobiliser davantage ses membres et de les former.

Maîtrise des impayés de charges des copropriétaires

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

- Animation d'une commission trimestrielle de prévention et de traitement des impayés en partenariat étroit avec le syndic. 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.

Le syndic utilisera tous les moyens possibles pour maintenir au plus bas le 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 syndic, 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 le conseil syndical

Les objectifs sont les suivants :

- mobiliser les propriétaires et les impliquer dans la vie de la copropriété
- former le conseil syndical et consolider son 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 du conseil syndical : participation à des formations thématiques

Maîtrise des impayés de charges des copropriétaires

Les objectifs de ce volet sont :

- 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

Les éléments du diagnostic mettent en lumière les faibles ressources des copropriétaires :

- 73% des propriétaires occupants ayant répondu à l'enquête pré-opérationnelle ont des ressources situées sous les plafonds de l'Anah, dont 61% sont très modestes
- 22 des 23 propriétaires occupants ayant répondu à l'enquête sociale sont actuellement en cours de remboursement d'un prêt
- Un cinquième des copropriétaires interrogés déclare avoir des difficultés à payer ses charges de copropriété
- Sur la base d'une estimation, un volume de 5 à 7 cas de portage pourrait être envisagé

La copropriété Pelleport constitue un parc de logement social de fait.

3.3.2. Objectifs

Ce volet de l'OPAH Copropriété a pour objectif d'accompagner les copropriétaires et les résidents de la copropriété Pelleport pour qu'ils stabilisent leur situation économique et sociale.

Les objectifs sont les suivants :

- Repérage et accompagnement des ménages fragiles, en difficulté ou ne pouvant se maintenir dans leur statut
- Réduction des impayés de charges
- Réduction de l'endettement des ménages par la mobilisation d'aides;
- Accompagnement spécifique au paiement de la quote-part travaux : mobilisation de financements et de prêts spécifiques

Accompagnement social des occupants (propriétaires occupants et locataires)

Il s'agit de veiller et de contribuer le plus possible au maintien des copropriétaires dans leur statut, tout en facilitant le changement de statut des copropriétaires qui mettent en péril l'équilibre financier de la copropriété. Le risque d'insolvabilité pouvant survenir à tout moment (chômage, éclatement de la

structure familiale, accident, maladie, etc.), un accompagnement et une vigilance devront être maintenus sur toute la durée de l'OPAH.

Plus largement, au-delà des seuls copropriétaires, l'OPAH a pour objectif d'accompagner les résidents en général pour qu'ils stabilisent leur situation économique et sociale. Une vigilance et une assistance renforcées sont nécessaires auprès des ménages les plus fragiles : personnes âgées, avec de faibles ressources, dans des situations d'habitat indigne.

L'accompagnement doit permettre de mettre en oeuvre les actions suivantes :

- Elaboration d'un diagnostic social pour chaque ménage accompagné, permettant de définir les actions à mener
- Vérification de l'ouverture de droits, orientation vers les institutions compétentes le cas échéant
- Proposition d'un accompagnement social sur les problématiques liées au logement et/ou à la gestion budgétaire, notamment concernant les impayés de charges (travail sur les dépenses du ménage, mise en place d'échéanciers...)
- Mobilisation des aides financières pour les ménages ayant une dette de charges courantes : aides financières du Conseil Départemental (FSL) pour les dettes de charges, aides individuelles de la CAF, des caisses de retraites, des mutuelles ou organismes particuliers, demandes de prêts (CAF, Action Logement...)
- Interface entre le syndic et les ménages, notamment pour l'échelonnement du règlement des charges courantes ainsi que des restes à charge travaux
- Recherche de solutions durables pour les familles en difficulté ne pouvant pas se maintenir dans leur statut (portage, relogement...)

Les indicateurs opérationnels sont les suivants :

- Nombre de situations repérées et de personnes contactées
- Nombre d'occupants ayant pris contact avec le travailleur social de l'équipe du suivi-animation
- Nombre de propriétaires ayant bénéficié d'un accompagnement social
- Nombre et type d'aides à mobiliser
- Nombre de demandes de FSL

Accompagnement social des bailleurs

La copropriété Pelleport étant détenue à plus de 70% par des propriétaires bailleurs, leur identification et accompagnement constituent un levier essentiel pour améliorer les conditions d'habitat, favoriser la stabilité résidentielle et soutenir la dynamique de redressement global.

L'OPAH permettra de :

- mieux connaître les profils et pratiques des bailleurs présents
- favoriser l'implication des bailleurs dans la vie de la copropriété
- sensibiliser les bailleurs à leurs responsabilités vis-à-vis de leurs locataires
- accompagner les bailleurs dans l'amélioration de leurs logements
- prévenir les situations à risque

Cette thématique est en lien avec le volet relatif à la lutte contre l'habitat indigne, dans le cas où des logements ne répondant pas aux exigences de décence seraient identifiés. Dans un premier temps, l'accompagnement de l'opérateur visera surtout à favoriser une démarche de médiation en incitant la réalisation de travaux jugés nécessaires dans le but d'éviter un signalement au service des risques sanitaires. En cas d'échec, des mesures coercitives seront mises en place.

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 2025)

La visite technique de la copropriété menée durant l'étude pré-opérationnelle a révélé des désordres techniques divers, dont les principaux sont :

- Une sécurité incendie très insuffisante, notamment pour le bâtiment D, compte-tenu de sa hauteur et des fermetures des circulations initialement "à l'air libre" (coursives)
- Une performance énergétique des bâtiments insuffisante, couplée à l'abandon des équipements collectifs de chauffage (les équipements individuels mis en oeuvre étant peu performants)
- Des toitures amiantées détériorées
- Des équipements et réseaux pour certains en fin de cycle technique
- Des problématiques de lisibilité, de cohérence et d'accessibilité des espaces.

Le volet technique du diagnostic multicritères a permis d'établir des pistes de travaux en lien avec l'état des lieux effectué. Une synthèse est présentée ci-dessous.

A titre indicatif, et sous réserve d'évolution suite aux études de maîtrise d'œuvre que devra réaliser la copropriété au préalable, le programme de travaux pourrait être constitué de :

Sécurité incendie	Amélioration de la sécurité incendie, notamment du bâtiment D (suite à un audit de sécurité incendie) : études sur le désenfumage/accès/ signalétiques sur les cages d'escalier, coursives, caves.
Amélioration énergétique	• Isolation thermique par l'extérieur des façades • Etanchéité et isolation thermique des toitures - remplacement toitures amiantées • Isolation thermique des planchers hauts en contact avec les logements • Remplacement des parois vitrées non performantes et des occultations
Ventilation et chauffage	• Mise en oeuvre d'une ventilation mécanique collective • Réflexion sur les anciens réseaux de chauffage condamnés dans les faux-plafonds des logements • Amélioration des nouveaux systèmes de chauffage privatifs
Réseaux	• Vérification et rénovation ponctuelle ou complète des réseaux (EP, EU, AEP)

Premières estimations financières

A titre indicatif, et sous réserve d'évolution suite aux études de maîtrise d'œuvre que devra réaliser la copropriété au préalable, les programmes de travaux préconisés sont les suivants.

	Estimations financières sur la base des pistes de travaux présentées ci-dessus	
	HT	TTC
Estimation coût total travaux	6 195 000,00 €	6 814 500,00 €
Imprévus 10%	619 500,00 €	681 450,00 €
Sous total travaux	6 814 500,00 €	7 495 950,00 €
Estimations Honoraires techniques subventionnables	1 362 900,00 €	1 499 190,00 €
Sous Total coût projet	8 177 400,00 €	8 995 140,00 €
Honoraires non subventionnables		441 579,60 €
Total		9 436 719,80 €

Les pistes de travaux présentées ci-dessus seront à étudier avec un maître d'œuvre dans le cadre d'une future étude de maîtrise d'œuvre.

Une étude complète de maîtrise d'œuvre, comprenant notamment une évaluation thermique avant/après travaux, devra en effet être réalisée afin de construire le projet de travaux répondant aux enjeux identifiés dans le diagnostic multicritères et qui tient compte des capacités financières des copropriétaires. Le programme de travaux devra préciser le phasage, le type de travaux à réaliser ainsi que leurs coûts, en distinguant les parties communes des parties privatives.

Le projet de travaux défini avec le maître d'œuvre sera proposé au vote lors d'une Assemblée générale dans le respect des conditions fixées par la loi de 1965.

En plus d'une étude de maîtrise d'œuvre, l'OPAH-C doit permettre de mettre en oeuvre un certain nombre de diagnostics :

- un audit de sécurité incendie pour proposer des améliorations de la sécurité des occupants
- des études complémentaires que pourraient demander l'équipe de maîtrise d'œuvre

L'opérateur accompagnera la copropriété dans son projet de travaux au niveau technique, financier, mais aussi dans l'information des copropriétaires.

Une commission travaux sera créée, 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 perspective de réduire les charges de copropriété et d'améliorer le confort des habitants, et au vu de la performance énergétique très insuffisante des bâtiments ainsi qu'à l'abandon du système de chauffage collectif il y a plusieurs années, le maître d'œuvre sera amené à préconiser des travaux d'amélioration énergétique. Une évaluation thermique sera réalisée pour la copropriété, afin d'évaluer

les gains énergétiques possibles. Dans le cas où le gain atteindrait 35%, cela permettra d'envisager des crédits du programme "Ma Prime Rénov Copropriétés", en complément des autres aides publiques.

Ce volet contribue à la lutte contre l'habitat indigne, en permettant de traiter des situations de logements dégradés, mal chauffés, insalubres ou présentant des risques pour la santé. L'ensemble visant à améliorer le confort des logements, à prévenir la dégradation du bâti et à réduire durablement les charges des ménages les plus fragiles.

3.4.1.2. Objectifs

L'objectif est d'inciter à la réalisation de travaux de réhabilitation des parties communes de la copropriété, selon l'ordre de priorité suivant :

- travaux liés à la sécurité des parties communes et des habitants, notamment quand ils portent sur la structure, le clos et le couvert des immeubles ; sécurité incendie du bâtiment D ; étanchéité des toits-terrasses
- travaux de second œuvre relatifs en particulier à la remise en état, ou au remplacement des réseaux
- travaux liés à la maîtrise de l'énergie et à la lutte contre la précarité énergétique

Ces priorités sont susceptibles de varier selon l'état des différentes composantes techniques. Ces travaux doivent correspondre aux capacités financières collectives du syndicat des copropriétaires d'une part, et des copropriétaires individuellement d'autre part, tout en intégrant les aides financières potentielles ouvertes par l'OPAH Copropriété.

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

3.4.2.1. Descriptif du dispositif

Ce volet a pour but de remédier aux situations de logements dégradés ou dangereux, en engageant des actions ciblées. Il combine interventions techniques, procédures administratives et accompagnement social pour rétablir un cadre de vie conforme aux normes de salubrité et de sécurité.

L'opérateur restera vigilant tout au long du dispositif à identifier et accompagner la résorption des situations de non décence ou d'habitat indigne éventuelles. Le traitement des situations repérées fera l'objet d'un suivi spécifique, avec les acteurs concernés (Service Communal d'Hygiène et de Santé, CAF...).

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

Des cas relevant de l'habitat dégradé ont déjà été remarqués. En effet, le diagnostic multicritères a révélé un défaut d'isolation des façades engendrant de nombreux ponts thermiques avec présence de moisissures dans les logements. Le système actuel de ventilation naturelle est souvent obturé. Dans le bâtiment D, les fenêtres des salles de bain donnant sur les séchoirs ou les coursives ne disposent plus de ventilation naturelle, engendrant de nombreuses traces d'humidité et de moisissures.

3.4.2.2. Objectifs

Les objectifs sont les suivants :

- Vote et réalisation d'un projet de travaux en parties communes visant à faire disparaître les désordres structurels (humidité, ponts thermiques...)

- Identification des situations relevant de l'habitat indigne : logements insalubres, sur-occupés, dangereux, ou ne respectant pas les normes de décence, d'hygiène et d'habitabilité
- Réalisation de diagnostics techniques des logements visités comprenant des recommandations de mise en conformité, remis au propriétaire et, le cas échéant, aux acteurs institutionnels compétents
- Accompagnement des propriétaires concernés à la définition d'un projet de travaux en parties privatives : conseil technique et financier, montage administratif, dépôt et suivi des demandes de subventions jusqu'à leur versement, contrôle de la bonne réalisation des travaux
- Mise en oeuvre de procédures incitatives ou coercitives
- Accompagnement des locataires
- Prévention de la reconstitution de logements dégradés ou insalubres (préemption, portage de lots)
- Si besoin, création et déclenchement d'une commission Lutte contre l'Habitat Indigne (LHI) permettant d'assurer le suivi des situations complexes éventuellement identifiées et signalées, associant les partenaires adéquats

Les indicateurs opérationnels sont les suivants :

- Nombre de logements non décents ou dégradés évalués
- Nombre de propriétaires accompagnés dans le cadre de dossiers individuels d'aides
- Nombre de signalements effectués aux services de l'hygiène
- Nombre d'accompagnements sociaux menés en lien avec la thématique

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

3.4.3.1. Descriptif du dispositif

Dans le cadre de sa mission de suivi-animation, 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 du Pacte Territorial France Rénov' de Toulouse Métropole.

D'une manière générale, l'opérateur 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

L'objectif est d'informer et d'orienter les propriétaires désireux de réaliser des travaux d'amélioration et d'adaptation à la perte d'autonomie.

Les indicateurs sont les suivants :

- Nombre de situations repérées pouvant relever d'un dispositif comme le programme du Pacte Territorial France Rénov' de Toulouse Métropole ;
- Nombre de dépôts effectifs de dossiers de demandes d'aides individuelles

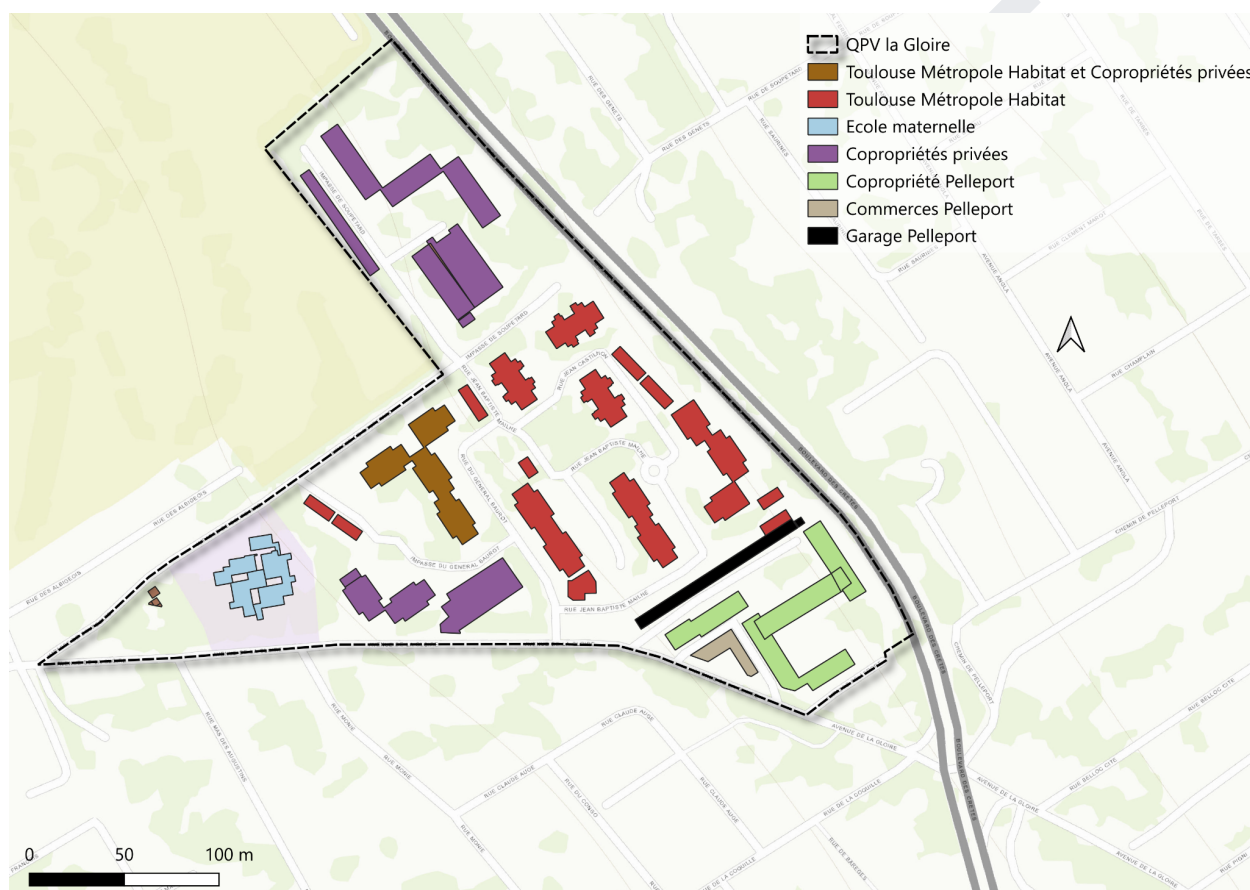
3.5. Volet urbain et immobilier

3.5.1. Descriptif du dispositif

Le quartier la Gloire situé sur la commune de Toulouse fait partie des Quartiers Prioritaires de la Politiques de la Ville (QPV). Ce classement repose sur des critères socio-économiques visant à concentrer les moyens publics dans les secteurs connaissant les plus fortes fragilités.

- 1 162 habitants
- 582 logements
- 77% de locataires
- 61,5% de logements sociaux
- 38,8% de ménages à bas revenu
- 54,4 % d'actifs occupés
- 201 demandeurs d'emploi

source : *SIG politique de la ville*



En 2025, parallèlement à l'étude pré-opérationnelle, une étude de faisabilité sur le plateau commercial de la copropriété a été menée par le Territoire Est de Toulouse Métropole. Le diagnostic a montré une dynamique commerciale retrouvée en 2025, à la suite de plusieurs années difficiles, grâce au retour d'une diversité de l'offre proposée (commerces de bouche de proximité, offre de restauration...) et d'une diminution notable des problèmes d'insécurité. En revanche, des problèmes d'aménagement persistent réduisant le potentiel commercial de ce site vieillissant (accessibilité non conforme aux normes PMR, commerces en contrebas peu visibles).

Des scénarios d'intervention sur les espaces extérieurs du plateau commercial ont été proposés aux élus et les arbitrages sont en cours.

3.5.2. Objectifs

Les objectifs sont les suivants :

- Articulation du projet de la copropriété avec les rénovations alentours réalisées sur le quartier
- Vigilance sur la tranquillité résidentielle et la sécurité

Les indicateurs sont les suivants :

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

Réhabilitation des parties communes de la copropriété, correspondant à 5 bâtiments et 149 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 de l'étude pré-opérationnelle.

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 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 4 081 505€ (3 679 830€ pour l'aide aux travaux et 401 675€ pour l'aide à l'ingénierie), selon l'échéancier suivant :

	4ème trim 2026/2027	2028	2029	2030	4ème trimestre 2031	Total
AE prévisionnelles	Montant en €					
Aides aux travaux		3 679 830 €				3 679 830 €
dont aide au syndicat		2 862 090 €				2 862 090 €
dont bonification X+X des collectivités locales		817 740 €				817 740 €
Aides à l'ingénierie	80 335 €	80 335 €	80 335 €	80 335 €	80 335 €	401 675 €
dont suivi-animation	32 985 €	32 985 €	32 985 €	32 985 €	32 985 €	164 925 €
dont aide au redressement de la gestion (plafond annuel)	47 350 €	47 350 €	47 350 €	47 350 €	47 350 €	236 750 €
dont aide à la gestion urbaine de proximité (plafond annuel)	non défini	non défini	non défini	non défini	non défini	non défini
Aides travaux et ingénierie	80 335 €	3 760 165 €	80 335 €	80 335 €	80 335 €	4 081 505 €

* 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 précisés 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 1 048 635€ (817 740€ pour l'aide aux travaux et de 230 895€ pour l'aide à l'ingénierie) selon l'échéancier suivant :

	4ème trim 2026/2027	2028	2029	2030	4ème trimestre 20231	Total
AE prévisionnelles	Montant en €					
Aides aux travaux		817 740 €				817 740 €
dont aide au syndicat		817 740 €				817 740 €
Aides à l'ingénierie	46 179 €	46 179 €	46 179 €	46 179 €	46 179 €	230 895 €
dont suivi-animation	46 179 €	46 179 €	46 179 €	46 179 €	46 179 €	230 895 €
dont aide à la gestion urbaine de proximité (plafond annuel)	non défini	non défini	non défini	non défini	non défini	non défini
Aides travaux et ingénierie	46 179 €	863 919 €	46 179 €	46 179 €	46 179 €	1 048 635 €

L'estimation des coûts de travaux issus du diagnostic multicritères de 2025 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 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
- 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 trimestrielle. 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 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 et se réuniront autant que de besoin.

- Commission Impayés :
Elle est animée par l'opérateur de suivi-animation et regroupe le référent du conseil syndical sur la thématique impayés, le syndic, l'avocat du syndicat 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. Elle se réunit une fois par trimestre, avec un relevé des décisions réalisés à l'issue de chaque réunion.
- Commission Travaux :
Elle est animée par l'opérateur de suivi-animation et regroupe le conseil syndical, le syndic et l'équipe de maîtrise d'œuvre et a pour objet d'élaborer et de suivre le projet de travaux. Elle se réunit autant que de besoin selon les phases du projet, avec un relevé des décisions réalisés à l'issue de chaque réunion.
- Commission Cadre de vie :
Elle est animée par l'opérateur de suivi-animation. Elle réunit le conseil syndical, le syndic, les propriétaires et les habitants. Elle se réunit deux fois par an, avec un relevé des décisions réalisés à l'issue de chaque réunion.
- Commission Appui aux instances de gestion :
Elle est animée par l'opérateur de suivi-animation. Elle réunit le conseil syndical et le syndic, autant que de besoin. Elle a pour objectifs de :
 - mobiliser, informer et former le conseil syndical, les propriétaires et les habitants
 - appuyer le conseil syndical sur la maîtrise des charges et le contrôle des comptes

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

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 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 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)
- 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.

7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle

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. Évaluation et suivi des actions engagées

7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs

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 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) et de son site internet anah.fr devront apparaître sur l'ensemble des supports écrits et digitaux dédiés à informer sur le programme au même niveau que les autres financeurs : inserts presse, affichage, site internet, exposition, filmographie, vitrophanie dans le cadre du bureau d'accueil de l'opération notamment.

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

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

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

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

Les documents d'information générale ou technique conçus par l'Agence à destination du public devront être largement diffusés. Il appartient au maître d'ouvrage du programme et à l'opérateur de

prendre attache auprès du Pôle communication, coordination et relations institutionnelles de l'Anah afin de disposer d'un accès au web-catalogue permettant la commande des supports existants : guides pratiques, liste des travaux recevables, dépliants sur les aides, etc.

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

En complément, si les signataires de la convention réalisent eux-mêmes des supports de communication relatifs à l'OPAH 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 DDT de toute manifestation spécifique consacrée à l'opération afin qu'elle relaie cette information.

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

Article 9 - 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,

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

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

Madame Laurence KATZENMAYER

Madame Karine TRAVAL MICHELET

Pour la copropriété Pelleport, mandaté
par la décision de l'Assemblée Générale du **X novembre 2026**,
le syndic Cabinet Sanchez, représenté par son Responsable de syndic,

Monsieur Xavier ARIBAUD

PROJET

Annexes

Annexe 1. Récapitulatif des aides apportées

Annexe 2. Fiche de synthèse de description de la copropriété - Liste des indicateurs

Annexe 3. Calendrier

PROJET

Annexe n° 1 - Récapitulatif des aides apportées

Nature intervention	Nature des missions	Maître d'ouvrage	Financements mobilisables
Honoraires pour études et suivi de travaux	Programme de réhabilitation	Copropriété	55% du montant HT, soit : 45 % Anah + 10 % TM - ou 75% du montant HT en cas de gain énergétique permettant d'accéder à MPR Copropriété (45% Anah + 20% Anah MPR Copropriété + 10% TM)
Travaux	Programme de réhabilitation	Copropriété	55% du montant HT, soit : 45 % Anah + 10 % TM - ou 75% du montant HT en cas de gain énergétique permettant d'accéder à MPR Copropriété (45% Anah + 20% Anah MPR Copropriété + 10% TM)
Etudes et expertises liées aux travaux	en cas de besoin	Copropriété	Anah : 50 % du montant HT
Aides à l'ingénierie	Suivi Animation de l'OPAH		50% HT Anah 50% HT + TVA : Toulouse Métropole

Nature intervention	Nature des missions	Maître d'ouvrage	Financements
Aide à la gestion	Renforcement des missions du syndic pour le redressement de la copropriété	Copropriété	Anah : Maximum 5 000€/bâtiment/an + 150€ par lot d'habitation principale pour les copropriétés de plus de 30 lots d'habitation principale Écrêtement de 80% sur la dépense totale dans la limite du plafond
Aide à la GUP	Amélioration du cadre de vie	Toulouse Métropole	Anah : 50 % des prestations subventionnables plafonnées à 900 €/logement/an - aide attribuée à la collectivité maître d'ouvrage.
Aide au portage ciblé	Acquisition de logements	Opérateur de portage	Aide à l'ingénierie : 70 % d'un plafond de 30 000 €/logement

Aide au portage ciblé	Travaux dans les logements acquis	Opérateur de portage	Aide aux travaux : en parties privatives : 35 % (ou 50% si logement fortement dégradé) avec un plafond travaux de 30000 € HT par logement en parties communes : 50 % maximum du montant des travaux HT
------------------------------	-----------------------------------	----------------------	---

PROJET

Annexe n° 2 - Fiche de synthèse de description de la copropriété

Identification	
Identification	Résidence Pelleport
Adresse	79 Avenue de la Gloire
Immatriculation	AA5-255-195
Quartier	La Gloire
Parcelle cadastrale	834 AP 229
Région et département	Occitanie
Département	Haute Garonne
Contexte urbain	QPV
Périmètre opérationnel	PIC Régional
Surface foncière	7971 m ²

Configuration	
Année de construction	1959
Date du règlement de copropriété	26/05/1959
Modificatif	2
Nombre de bâtiments	5
Nombre de lots	339
Nombre d'étages	
Destination des lots	
Habitation :	149
Commerciaux, professionnels,... :	8
Caves et garages :	182
Typologie des lots	
T2 : 1	T5 : 8
T3 : 82	
T4 : 58	
Tantièmes	
PO	2934
PB/BS	6568

Liste des indicateurs

Indicateurs “de base”	- Nombre de propriétaires ; - Nombre de PO, PB, dont SCI, multibailleurs, en nombre et tantièmes.
Indicateurs relatifs au volet juridique et intervention foncière	- 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. - Portage ciblé : 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 pour les portages.
Indicateurs relatifs au volet animation et appui aux instances de gestion et aux copropriétaires	- 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.
Indicateurs relatifs au volet social	- Nombre de situations repérées et de personnes contactées ; - Nombre d'occupants ayant pris contact avec le travailleur social de l'équipe du suivi-animation ; - Nombre de propriétaires ayant bénéficié d'un accompagnement social ; - Nombre et le types d'aides à mobiliser ; - Nombre de demandes de FSL ; - Nombre et types d'autres aides obtenues.
Indicateurs relatifs au volet technique	- Nombre de logements non décents ou dégradés évalués ; - Nombre de propriétaires accompagnés dans le cadre de dossiers individuels d'aides ; - Nombre de signalements effectués aux services de l'hygiène ; - Nombre d'accompagnements sociaux menés en lien avec la thématique ; - Nombre de situations repérées pouvant relever d'un dispositif comme le programme Pacte Territorial France Rénov' de Toulouse Métropole ; - Nombre de dépôts effectifs de dossiers de demandes d'aides individuelles ; - Le gain énergétique après travaux.
Indicateurs relatifs au volet urbain et immobilier	- Nombre de mutations annuelles et suivi de l'évolution des prix ; - Niveaux de loyer.

Annexe n° 3 - Calendrier

	2026	2027					2028					2029					2030					2031		
	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3				
Pilotage																								
Comité de pilotage (1/an)						X				X				X				X						
Comité technique (6/an)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X				
Équipe projet (10/an)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X				
Volet technique																								
Vote de la maîtrise d'oeuvre	X																							
Commission travaux (1/trimestre)		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X				
Réalisation de diagnostics complémentaires																								
Phase étude et conception MOE																								
Vote des travaux							X																	
Réalisation des travaux jusqu'à leur réception																								
Accompagnement aux nouveaux usages du bâtiment rénové																								
Volet financier																								
Simulations financières et recherches subventions																								
Dossiers de subvention collective et individuelles																								
Dossier préfinancement et prêt collectif																								
Appel de fonds syndic																								
Suivi financier des travaux																								
Païement des subventions (avance, ...)																								
Volet gestion et fonctionnement																								
Appui aux instances de gestion (formations...) (1/semestre)		X		X		X		X		X		X		X		X		X		X				
Veille sur les charges et contrats				X				X				X				X								
Suivi des impayés et commission impayés																								
Volet GUP																								
Diagnostic en marchant	X																							
Commission cadre de vie	X		X		X		X		X		X		X		X		X							
Volet social																								
Repérage des ménages fragiles et en difficultés																								
Suivi des ménages																								

Volets transversaux

Communication et mobilisation

Suivi des indicateurs clés

PROJET