



OPERATION PROGRAMMEE D'AMELIORATION DE L'HABITAT (OPAH) COPROPRIETE DEGRADEE (CD)

« LE MONTCALM »

2025-2030

N°xxxx

Xx/xx/xxxx

Envoyé en préfecture le 12/11/2024

Reçu en préfecture le 12/11/2024

Publié le 12/11/2024

ID : 030-243000593-20241105-DL2024_11_130-DE



PROJET

La présente convention est établie :

Entre la Communauté de communes de Petite Camargue (CCPC), maître d'ouvrage de l'opération programmée, représentée par Monsieur André BRUNDU, Président,

L'État, représenté par Monsieur Jérôme BONET, Préfet du département du Gard,

L'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH), établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représentée par Monsieur Jérôme BONET, Préfet du département du Gard et délégué local de l'ANAH dans le département, agissant dans le cadre des articles R. 321-1 et suivants du code de la construction de l'habitation et dénommée ci-après « ANAH ».

La commune de Vauvert, représentée par Monsieur Jean DENAT, Maire,

Le Département du Gard, représenté par Madame Françoise LAURENT-PERRIGOT, Présidente,

L'Agence Départementale de l'Habitat et du Logement (ADHL), représentée par Monsieur Christian BASTID, Président,

Et la Banque des Territoires, représentée par Monsieur Patrick MARTINEZ, Directeur Régional Occitanie,

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'ANAH,

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 7^{ème} Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD), adopté par arrêté du Préfet et du Président du Département du Gard, le 9 décembre 2018.

Vu le Programme Départemental de l'Habitat (PDH), adopté le 17 juin 2013 par son comité de pilotage,

Vu la convention d'OPAH - CD (2020 - 2025), signée le 31 janvier 2020

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la CCPC, maître d'ouvrage de l'opération, en date du **xx xxx 2024**, autorisant la signature de la présente convention,

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la ville de Vauvert engagée au titre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) du quartier des Costières, en date du **xx xxx 2024** autorisant la signature de la présente convention,

Vu la délibération de l'assemblée délibérante du Conseil Départemental, en date du **xx xxx 2024**, autorisant la signature de la présente convention,

Vu la délibération de l'assemblée délibérante du Conseil d'Administration de l'ADHL, en date du **xx xxx 2024**, autorisant la signature de la présente convention,

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat (CLAH) du Gard, en application de l'article R. 321-10 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), en date du **xx xxx 2024**,

Vu l'avis du délégué de l'ANAH dans la Région en date du **xx xxx 2024**,

Vu la mise à disposition du public du projet de convention d'OPAH - CD du xx xxx 2024 au xx xxx 2024 au siège et sur le site internet de la CCPC et à l'accueil de la mairie de Vauvert en application de l'article L. 303-1 du CCH,

Il a été exposé ce qui suit :

PROJET

Sommaire

Préambule	7
Article 1 - Objet de la convention et périmètre d'application	10
1.1. Dénomination de l'opération	10
1.2. Périmètre et champs d'intervention.....	10
1.3. Nature, état et instances de la copropriété	11
Article 2 - Enjeux de l'opération.....	13
Article 3 - Description du dispositif et objectifs de l'opération – Volets d'action	16
3.1. Volet juridique et intervention foncière.....	16
3.1.1. Mise en conformité des documents règlementaires.....	16
3.2. Volet animation et appui aux instances de gestion et aux copropriétaires.....	16
3.2.1. Redressement économique de la copropriété.....	16
3.2.2. Des copropriétaires impliqués dans la vie de la copropriété et qui participent aux instances de gouvernance.....	18
3.3. Volet social	19
3.3.1. Des habitants solvables aux parcours résidentiels stabilisés	20
3.4. Volet technique et financier	22
3.4.1. Des bâtiments rénovés moins énergivores	23
3.5. Volet lutte contre l'habitat indigne	26
3.5.1. Identification des ménages en situation de logement indigne	26
3.6. Volet urbain et immobilier	27
3.6.1. Intégrer l'opération au projet de renouvellement urbain	27
3.6.2. Définition de la vocation des espaces publics libérés après démolitions	28
3.6.3. La Gestion Urbaine de Proximité (GUP)	29
Article 4 - Objectifs quantitatifs de réhabilitation	30
4.1. Objectifs quantitatifs globaux de la convention.....	30
Article 5 - Financements de l'opération et engagements complémentaires	30
5.1. Financements de l'ANAH.....	30
5.1.1. Règles d'application.....	30
5.1.2. Montants prévisionnels	31
5.2. Financements de la Banque des Territoires	31
5.2.1. Règles d'application	31
5.2.2. Montants prévisionnels	32
5.3. Financements de la collectivité maître d'ouvrage : la Communauté de communes de Petite Camargue.....	32
5.3.1. Règles d'application	32

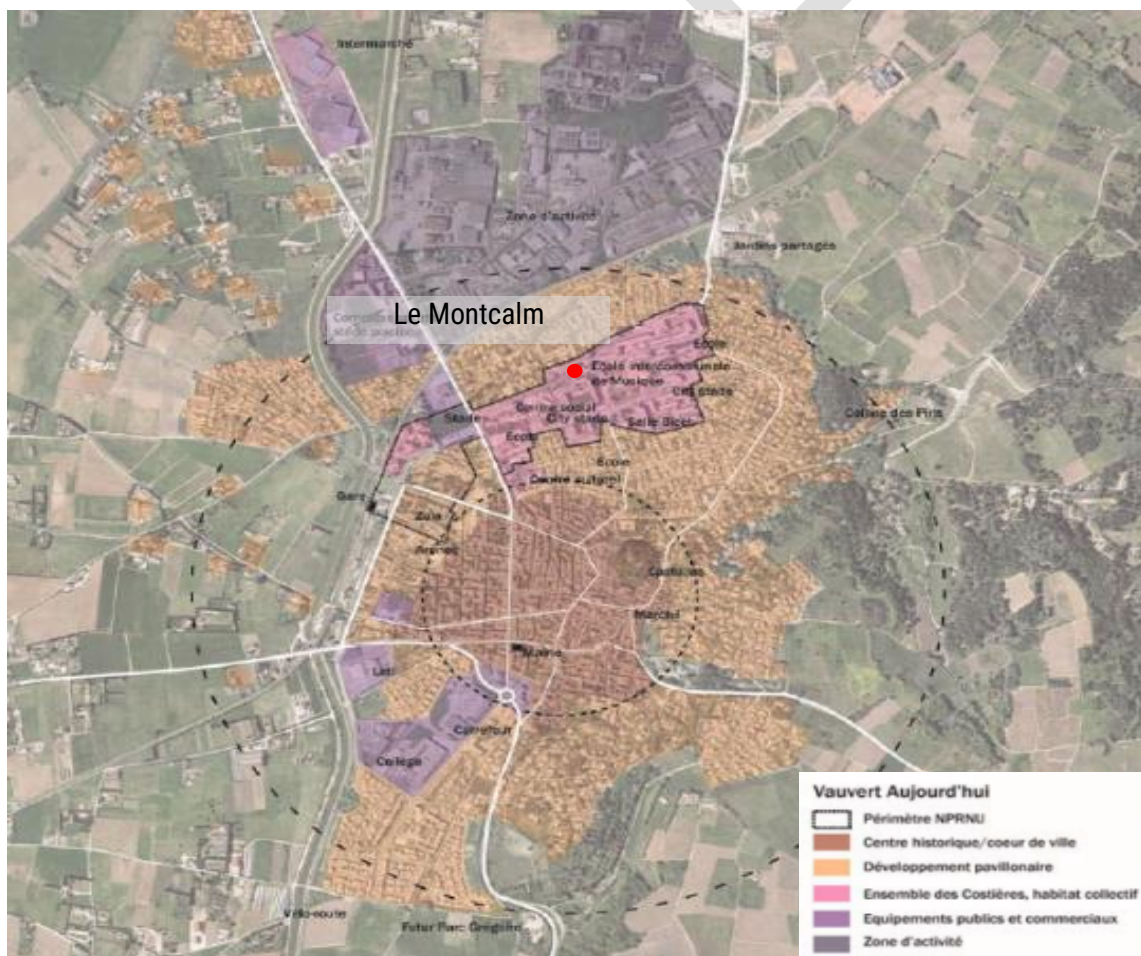
5.3.2.	Montants prévisionnels	32
5.4.	Financement de la Ville de Vauvert	32
5.4.1.	Règles d'application	32
5.4.2.	Montants prévisionnels	32
5.5.	Financement du Département du Gard	33
5.5.1.	Règles d'application	33
5.5.2.	Montants prévisionnels	33
5.6.	Récapitulatif des engagements financiers des partenaires de l'opération	34
Article 6 - Engagements complémentaires des partenaires de l'opération		35
Article 7 - Pilotage, animation et évaluation		36
7.1.	Pilotage de l'opération	36
7.1.1.	Mission du maître d'ouvrage	36
7.1.2.	Instances de pilotage	36
7.2.	Suivi-animation de l'opération	37
7.2.1.	Équipe de suivi-animation	37
7.2.2.	Contenu des missions de suivi-animation	37
7.2.3.	Modalités de coordination opérationnelle	37
7.3.	Évaluation et suivi des actions engagées	38
7.3.1.	Indicateurs de suivi des objectifs	38
7.3.2.	Bilans et évaluation finale	38
Article 8 - Communication		39
8.1.	Communication principe généraux	39
8.2.	Communication des autres partenaires de l'OPAH – CD	40
Article 9 - Durée de la convention		41
Article 10 - Révision et/ou résiliation de la convention		41
Article 11 - Transmission de la convention		41
Annexes		43
Annexe 1 : Périmètre de l'opération		43
Annexe 2 : Récapitulatif des aides prévisionnelles apportées		44
Annexe 3 : Plan de financement des travaux du Montcalm (avril 2024)		45
Annexe 4 : Tableau récapitulatif des commissions de suivi spécifique		46

Préambule

Vauvert est une commune de 11 775 habitants (INSEE, 2021) située au sud du Gard, au croisement des villes de Nîmes, Montpellier et Arles. Cette position stratégique et proche de la Camargue lui confère une certaine attractivité.

La Ville de Vauvert a signé en 2020 une convention pluriannuelle portant sur le projet de renouvellement urbain du quartier des Costières. En effet, l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) a retenu ce quartier comme d'intérêt régional, dans le cadre du NPNRU.

Ce quartier situé au nord de la ville, forme l'unique poche d'habitat collectif de Vauvert. Il s'est construit entre les années 1960 et 1980 en réponse à une forte croissance démographique et se caractérise par une homogénéité des formes d'habitat – l'habitat collectif. Il constitue la principale offre en logement social de la ville. Le quartier se distingue ainsi de l'habitat pavillonnaire qui l'enserme.



Etude de définition du projet urbain des Costières à Vauvert, Safran

Située à l'entrée du quartier, la copropriété Le Montcalm est l'une des seules offres d'habitat privé dans ce quartier. Le centre commercial, construit en saillie du bâtiment, auparavant vecteur de dynamisme et d'attractivité pour le quartier, est aujourd'hui un point névralgique.

Face à ces constats, et dans cette dynamique de renouvellement du quartier, la commune de Vauvert a engagé une étude pré-opérationnelle sur la copropriété du Montcalm en 2017.

Cette étude pré-opérationnelle rendue en avril 2018 avait permis de contextualiser la copropriété dans son ensemble et de dresser un diagnostic précis sur les volets juridiques, économiques, financiers, de gestion, sociaux, techniques et énergétiques. L'étude rendue a mis en lumière la nécessité de soutenir et de renforcer les instances de gestion de la copropriété, faisant face à des difficultés d'ordre économique et sociale.

En parallèle, le Plan Initiative Copropriété (PIC), stratégie nationale qui cible prioritairement les copropriétés dégradées, a été lancé en 2018. La copropriété du Montcalm fait l'objet, dans ce cadre, d'un intérêt régional.

Suite à cela, et du fait de sa compétence Habitat et Cadre de Vie, la CCPC a mis en place une première convention d'Opah – CD, signée en janvier 2020, engageant le suivi animation de la copropriété jusqu'en janvier 2025.

La mission de suivi-animation a été confiée à l'opérateur Citémétrie, attributaire du marché.

Dans ce cadre, une requalification complète, intégrant un volet aménagement des rez-de-chaussée commerciaux et un programme de travaux sur le corps bâti de la copropriété, a débuté.

Ce projet s'inscrit donc dans une dynamique plus large que la seule rénovation de la copropriété : un important travail partenarial de terrain a été mis en place pour coordonner la rénovation de cette résidence, la restructuration des commerces en rez-de-chaussée et leur relocalisation. La CCPC s'est emparée du dispositif d'Opah - CD du fait de sa compétence Habitat et Cadre de Vie et la ville de Vauvert de l'acquisition/démolition/relocalisation des commerces avec les partenaires associés.

La mission d'étude du maître d'œuvre a été votée par les copropriétaires en octobre 2021. Cela a abouti à la proposition d'un programme de travaux unique intégrant un volet rénovation énergétique et des travaux d'amélioration et de réparation nécessaires. Élaboré conjointement avec les représentants du syndicat (conseil syndical et syndic), ce programme a été présenté en Assemblée Générale (AG) le 6 juillet 2023. Les copropriétaires ont, à l'unanimité présents et représentés, approuvé le projet.

Le programme de travaux n'a pas pu être entièrement finalisé dans le cadre de l'OPAH – CD 2020-2025. Il est désormais en phase opérationnelle.

En effet, plusieurs ralentissements ont impacté le calendrier du projet. La phase d'étude et de définition des travaux a été plus importante que prévue. Il s'agit désormais d'un programme unique de travaux. La mise en place des dossiers de financement individuels a nécessité une forte mobilisation des partenaires et de l'opérateur, du fait notamment des fragilités économiques de certains occupants et de la nécessité de préfinancement individuel du reste à charge, via différents prêts. Par ailleurs, une seconde consultation d'entreprises et un second vote en AG ont été nécessaires suite au placement en redressement judiciaire de l'entreprise en charge de l'isolation par l'extérieur.

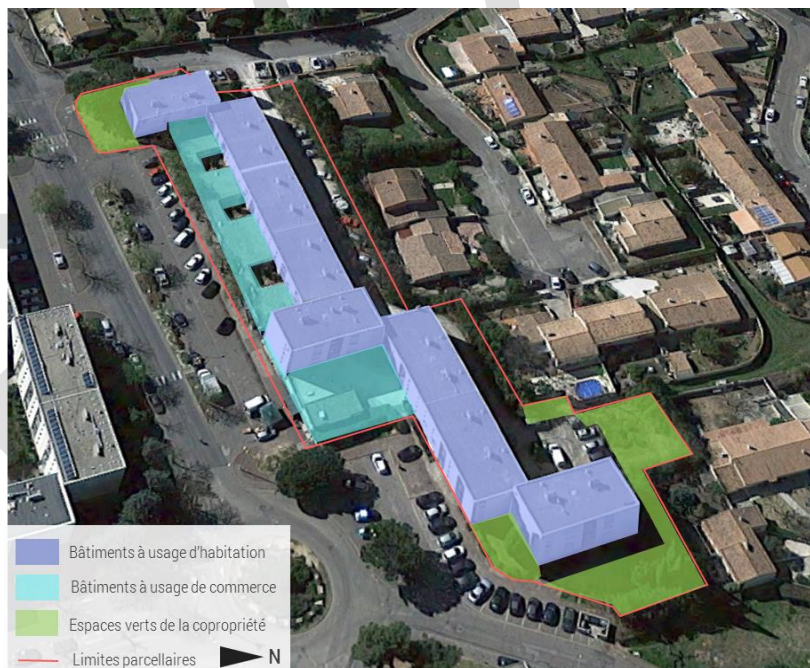
La copropriété « Le Montcalm » comprend 141 lots, dont 62 logements, et autant de caves ainsi que 3 bureaux et 12 lots commerciaux (dont 6 lots commerciaux en rez-de-chaussée des bâtiments B, C1, C2 prévus à la démolition). Deux lots « de passages » sont également référencés.

		A	B	C1	C2	D	E1	E2	F	G	TOTAL
		R+3	R+2	R+2	R+2	R+4	R+3	R+3	R+4	R+0/1	
Lots principaux	Logements	8	6	6	6	10	8	8	10		62
	Commerces		2	2	2	1	2			3	6
	Bureaux	1						1	1		3
Lots annexes	Caves	8	6	6	6	10	8	8	10		62
	Autres					1				1	8
	TOTAL	17	14	14	14	22	18	17	21	4	141

La copropriété dispose ainsi d'une mixité d'usages, avec 8 bâtiments à usage d'habitation (A, B, C1, C2, D, E1, E2 et F) et une dalle commerciale (G). Elle compte également quelques espaces verts et des stationnements privés libres à l'arrière. On note un conflit d'usage public privé devant les commerces de la copropriété.

L'acquisition de l'ensemble des locaux commerciaux par la Ville de Vauvert a débuté par une démarche à l'amiable et a été complétée par une Déclaration d'Utilité Publique (DUP), mise en place par la préfecture du Gard. L'ordonnance d'expropriation a été actée le 4 mai 2023 par le tribunal judiciaire de Nîmes.

En parallèle, le projet d'aménagement et de résidentialisation des espaces attenants à la copropriété a été engagé par la Ville de Vauvert. La vente réciproque des tènements fonciers entre la copropriété et la Ville de Vauvert a permis de commencer les démarches pour la réalisation des travaux de résidentialisation. Il s'agit de l'aménagement d'un parking sécurisé à usage privatif pour les copropriétaires et du réaménagement paysager en lieu et place des commerces démolis.



En matière de gestion et de vie de la copropriété, on constate une amélioration. Entre 2020 et 2024, le taux de participation aux AG s'est accru, passant de 36% des copropriétaires en moyenne entre 2017 et 2020 à 51% entre 2021 et 2024. Le conseil syndical, actif et investi, a également pu être renforcé avec l'entrée de nouveaux membres. Le niveau des impayés reste un sujet préoccupant, mais se concentre désormais principalement sur un noyau dur de copropriétaires débiteurs pour lesquels des procédures de saisie immobilière sont engagées.

La copropriété reste marquée par une occupation sociale précaire avec près de 70% des propriétaires occupants dont les revenus sont inférieurs au plafond ANAH (propriétaire

occupant très modeste) et une majorité des locataires aux conditions de ressources également modestes. Le suivi social de certaines situations individuelles reste nécessaire.

Concernant les parties privatives, plus d'un tiers des logements de la copropriété ont été visités entre 2020 et 2024 dans le cadre d'un contrôle de décence. Toutes les visites ont conclu à une non-décence des logements, dont deux suspicions d'insalubrité signalées.

Au vu de ces différents constats, la mise en œuvre d'un nouveau dispositif opérationnel sur la copropriété « Le Montcalm » apparaît nécessaire, afin d'assurer la finalisation du projet de travaux et le redressement de la copropriété.

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

Article 1 - Objet de la convention et périmètre d'application

1.1. Dénomination de l'opération

La CCPC, la commune de Vauvert, l'État, l'ANAH et les partenaires associés, décident de réaliser une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Copropriété Dégradée sur la résidence « Le Montcalm ».

1.2. Périmètre et champs d'intervention

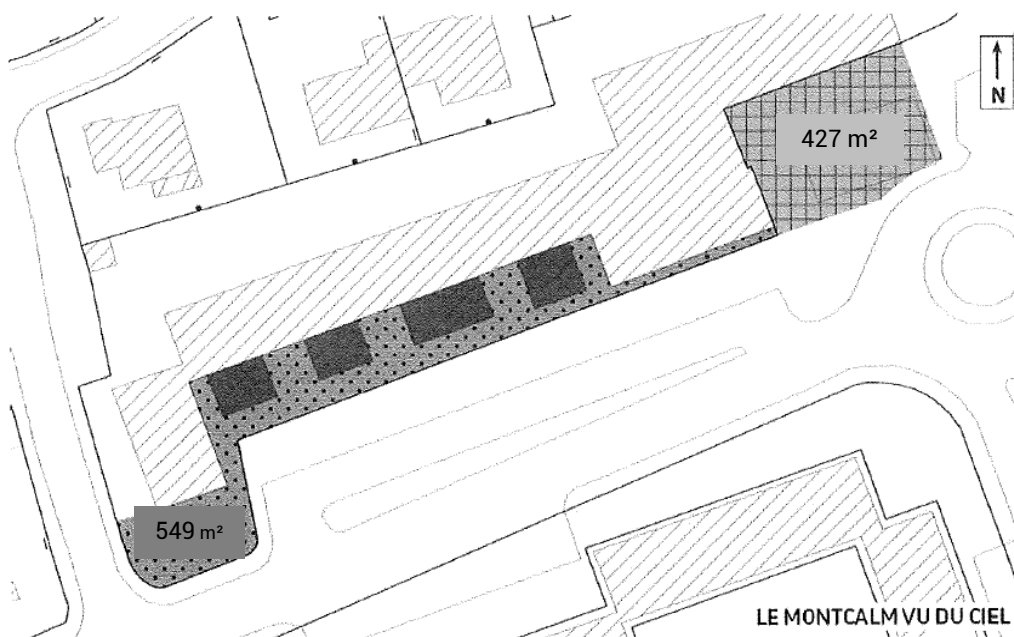
L'ensemble immobilier est délimité au Nord par le lotissement dit de la Reyne, au Sud par l'avenue de la Costière, à l'Est par la rue du Valat et à l'Ouest par la Place des Anciens Combattants d'Afrique du Nord.

Le périmètre d'intervention se définit comme suit :

- La copropriété « Le Montcalm » est située aux 265, 271, 277, 281, 295, 299, 305, 311, 331, 335, 341, 343, 347, 359, 379 avenue de la Costière à Vauvert sur la **parcelle BI 119** sur une superficie de 4 945 m².
- Cette superficie est amenée à être modifiée suite au projet de vente/achat des fonciers attenants à la copropriété, projet approuvé lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire (AGE) du 27 octobre 2022. Dans le cadre du NPNRU, la Ville de Vauvert porte un projet de résidentialisation des espaces situés devant les bâtiments B, C1 et C2. Parallèlement, le projet prévoit la sécurisation du parking situé devant le bâtiment E2, cédé à la copropriété.

Cet échange de foncier s'effectue sous la forme d'une cession à titre symbolique entre la Ville de Vauvert et la copropriété du Montcalm. La Ville de Vauvert cède le foncier matérialisé en gris quadrillé sur le plan ci-dessous, d'une surface estimée à 427 m². Une servitude de réseau au profit de la Ville de Vauvert sera créée afin de permettre à la ville de Vauvert de continuer à entretenir les réseaux publics se situant sous cette assiette foncière. De son côté, la copropriété cède à la Ville de Vauvert le foncier matérialisé en gris avec des points noirs sur le plan ci-dessous, d'une surface estimée à 549 m².

Représentation de l'échange de foncier



1.3. Nature, état et instances de la copropriété

À la suite du diagnostic réalisé en avril 2018, le suivi animation (2020-2025) a permis d'assurer une continuité dans l'observation des dynamiques de la copropriété.

Concernant les aspects relatifs à la gestion

D'un point de vue réglementaire, on observe quelques différences entre les documents et les usages observés en pratique. La clarification dans la répartition des charges, engagée à travers le vote de l'intervention d'un géomètre, doit être poursuivie, en particulier pour les locaux commerciaux, qui, dans le cadre du NPNRU, seront supprimés ou expropriés.

Concernant l'occupation, les propriétaires occupants restent minoritaires mais leur poids augmente légèrement. Ils représentent 40 % du syndicat en 2024, contre 36% en 2018.

Alors que l'on observait une mobilisation des copropriétaires en baisse lors des AG dans le cadre du diagnostic de 2018, on constate une progression du taux de participation porté par des votes aux enjeux importants, comme celui du programme de travaux.

Economiquement, la situation au Montcalm reste fragile. Les dépenses sont régulièrement supérieures au budget voté, et les charges de copropriété paraissent élevées : de 470 € à 1140 € / an selon la typologie du logement, malgré l'absence d'équipements communs (chauffage collectif, ascenseurs...), ou d'employés. Les interventions d'entretien et de petites réparations sur les équipements vétustes se multiplient et alourdissent les dépenses de la copropriété.

Quant à la situation patrimoniale du syndicat, les impayés de charges sont en baisse mais restent à un niveau élevé. Les procédures de saisies immobilières ont été lancées à l'encontre des gros débiteurs de la copropriété. Concernant les débiteurs de moindre importance (< 1 an d'appels de charges), les appels de fonds liés aux restes à charges du programme de travaux ne permettent pas d'obtenir une situation stabilisée à ce jour.

Concernant les aspects socio-économiques

Le suivi animation (2020-2025) confirme les conclusions de l'enquête sociale réalisée courant décembre 2017. Le profil des occupants reste très majoritairement précaire.

Les propriétaires occupants sont représentés par des personnes seules et des profils familiaux avec enfants. Ils sont 85% à être éligibles aux aides de l'ANAH. On constate également un vieillissement des propriétaires occupants avec certains profils seniors isolés. Le renouvellement des propriétaires occupants vers des profils plus jeunes reste faible.

Concernant les aspects techniques et énergétiques

L'état général du cadre bâti se dégrade rapidement. Avec un état « moyen » et un indice de dégradation ANAH à 0,52 en 2018, il est passé à 0,56 en 2023, soit un état qualifié de « dégradé ». Une intervention prioritaire a été jugée nécessaire, notamment sur certains éléments (réseaux, toiture, ...) et un renouvellement à prévoir de certains postes (façade, cage d'escaliers, ...).

Les ménages se plaignent de la mauvaise isolation thermique et phonique et de l'humidité dans les logements.

Sur le plan énergétique, le bâtiment est classé D avec d'importantes déperditions de chaleur et une forte perméabilité du bâti à l'air.

Les travaux d'amélioration, notamment énergétiques, sont prévus afin de garantir la qualité de vie des occupants du Montcalm, d'améliorer le confort thermique, la ventilation des logements et de prémunir les infiltrations en toiture ou en façade.

En outre, le Montcalm est concerné par la requalification urbaine des rez-de-chaussée commerciaux.

Les commerces situés en saillies des bâtiments B, C1 et C2 seront démolis.

Les locaux des bâtiments D et G seront réaménagés et abriteront à terme des équipements publics ou associatifs de proximité compatibles avec les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI) et autres documents d'urbanisme.

Concernant le positionnement de la copropriété sur le marché immobilier local

Le quartier des Costières, et plus particulièrement la copropriété « Le Montcalm », font partie des secteurs les moins demandés à Vauvert. La présence des commerces et la proximité des immeubles collectifs d'habitat social contribuent à la dépréciation du quartier.

Le montant des ventes et des loyers y sont les plus bas de la commune, environ 65 000 € pour un T4/5 (environ 800 €/m²) avec un volume de vente sur la copropriété modérée, 2.5 ventes / an en moyenne entre 2019 et 2023.

Article 2 - Enjeux de l'opération

L'OPAH – CD engagée en 2020 a permis de reconstituer un cadre de gestion pérenne, en vue de garantir à terme de bonnes conditions d'habitat et un repositionnement plus favorable sur le marché de l'immobilier local.

La mise en place d'une nouvelle convention d'OPAH - CD sur la copropriété vise à :

- Mener à son terme le programme de travaux assurant la mise en conformité et l'amélioration (dont l'amélioration de la performance énergétique) des parties communes des immeubles.
- Poursuivre la requalification de la copropriété par la restructuration des rez-de-chaussée commerciaux et des espaces attenants.
- Finaliser la clarification des documents règlementaires.
- Poursuivre le redressement de la situation financière par la maîtrise des charges et la baisse des impayés.
- Réaliser le suivi du paiement des travaux et le versement des subventions par les différents financeurs.
- Maintenir et accompagner dans leur rôle les instances de gouvernance, conseil syndical et syndic, afin de garantir le fonctionnement et la bonne gestion de la copropriété.
- Continuer le repérage et le traitement des éventuelles situations de non-décence et d'insalubrité.
- Garantir la pérennité des travaux réalisés (organisation de commissions techniques selon les étapes du chantier, communication avec les acteurs du projet).

Enjeux			Indicateurs	
Volet de la convention	Objectifs de redressement visés à l'issue du dispositif	Description des actions	Indicateurs de moyens	Indicateurs de résultats
Volet Social	Des habitants solvables aux parcours résidentiels stabilisés	Repérer les familles en difficultés et accompagner les ménages les plus fragiles vers un suivi social approprié	<ul style="list-style-type: none"> * Accès aux aides de droits commun * Accompagnement des ménages auprès du Fonds Solidarité Logement (FSL) * Mise en place de mesures d'Accompagnement Social Lié au Logement (ASLL) * Intermédiation locative * Accompagnement à la maîtrise des dépenses d'énergies (SLIME) 	<ul style="list-style-type: none"> * Nombre de ménages repérés / Nombre d'évaluations sociales réalisées * Nombre de commissions sociales animées * Nombre de situations sociales évoquées en commission sociale * Nombre de dossiers FSL demandés / Nombre de dossiers FSL octroyés * Nombre de mesures ASLL demandées / Nombre de mesures ASLL mises en œuvre * Nombre de dispositifs d'IM sollicités / Nombre de dispositifs d'IM mis en œuvre * Nombre de diagnostics sociotechniques réalisés au domicile des ménages / Nombre d'interventions réalisées
Volet technique et financier	Des bâtiments rénovés et moins énergivores	Finalisation du programme de travaux en parties communes	* Accompagnement dans la finalisation du programme de travaux	* Nombre de commissions entretien
		Rappel des modalités de financement des travaux en parties communes	* Gestion des demandes de financement auprès des partenaires	* Montant des aides financières versées par financeurs * Montant des travaux par logement traité
	Parties privatives	Réaliser des travaux en parties privatives	* Informer les propriétaires et occupants des financements possibles en partie privative	* Montant des aides financières accordées par financeurs * Montant des travaux par logement traité
		Lutte contre l'habitat indigne	<ul style="list-style-type: none"> * Assurer la prévention de lutte contre l'habitat indigne * Réalisation des diagnostics décence * Identification des situations d'habitat indigne * Accompagnement des situations d'habitat indigne 	<ul style="list-style-type: none"> * Nombre de diagnostics réalisés * Nombre total de logements visités / Nombre de procédures prises * Nombre de situations résolues : avec subvention de l'ANAH / sans subvention de l'ANAH * Nombre et motifs des situations bloquées

Volet urbain et immobilier	Intégrer l'opération au projet de renouvellement urbain	Mise en œuvre de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP)	* Poursuivre la coordination dans le cadre de la procédure de DUP	* Nombre de réunions de coordinations et de suivi * Nombre d'expropriations conduites à leur terme
	Définition de la vocation des espaces publics libérés après démolitions		* Conclusion du projet partagé	* Nombre de réunions de travail, en partenariat avec les instances de la copropriété et les équipes du NPNRU
	Gestion Urbaine de Proximité		* Evaluation des insatisfactions des résidents quant aux espaces extérieurs * Etablissement d'un référentiel d'actions subventionnables * Appui dans la rédaction de la convention de GUP * Sollicitation des subventions ANAH	* Nombre d'actions GUP menées * Nombre de signalements d'insatisfactions sur les espaces extérieurs

PROJET

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

L'OPAH – CD vise le redressement global et pérenne de la situation de la copropriété, tant sur le plan de la gestion, de l'occupation, de l'état du bâti que de l'environnement urbain. Il est précisé que le programme de travaux a déjà été lancé dans le cadre de la précédente OPAH-CD (2020-2025). Les précisions liées à ces travaux ne sont faites qu'à titre informatif.

3.1. Volet juridique et intervention foncière

3.1.1. Mise en conformité des documents règlementaires

a) Descriptif du dispositif

Aujourd'hui la pratique diffère des prescriptions des documents règlementaires de la copropriété :

- Sur l'occupation de certains lots.
- Sur la répartition des clés de charges des commerces.

Dans le cadre de l'acquisition/démolition des lots commerciaux en saillies des bâtiments B, C1 et C2 et en prévision des travaux, des modifications des documents règlementaires devront être opérées afin de les adapter aux pratiques actuelles et garantir l'équité.

b) Objectifs

L'opérateur accompagnera les organes de gouvernance dans la mise à jour et l'adaptation du règlement de copropriété et de l'Etat Descriptif de Division (EDD).

A ce titre, les aides à la gestion de l'ANAH seront sollicitées, au regard d'un cahier des charges précis engageant le syndicat et le syndic. Ces aides pourront continuer à être mobilisées dès la convention d'OPAH – CD signée.

L'opérateur accompagnera les instances dans ces démarches.

<u>Indicateurs de moyens :</u>	<u>Indicateurs de résultats :</u>
* Suivi de la mission étude votée et de la ratification des documents règlementaires	* Approbation en AG et publication des documents règlementaires modifiés et mis à jour

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

3.2.1. Redressement économique de la copropriété

L'objectif final de requalification de la copropriété passe par le redressement de la situation financière et économique de la copropriété qui se déclinera selon plusieurs axes.

3.2.1.1. ***Diminuer de manière significative le niveau des impayés de charges courantes par rapport au budget***

a) Descriptif du dispositif

Lors de la précédente OPAH – CD, des commissions impayés étaient tenues trimestriellement afin d'enclencher et/ou suivre les procédures nécessaires à l'apurement des dettes. Ce travail a permis d'appuyer le syndic dans les procédures de contentieux à mettre en place, mais également de pousser le conseil syndical à se saisir de la thématique et les encourager à poursuivre cette dynamique après la fin des travaux.

Outre la mauvaise volonté de certains propriétaires, la problématique de la résorption des impayés réside en partie dans le temps long des procédures et parfois à l'inadaptation de ces dernières au contexte et à la nature de la dette.

Particulièrement dans le cadre des travaux, les impayés représentent 321% du budget prévisionnel en 2023. Ce fort taux d'impayés est du principalement aux appels de charges trimestrielles et aux appels de fonds travaux qui viennent fausser le montant des impayés « réels » pour les propriétaires faisant l'objet de demandes de prêts et/ou d'avance de subvention.

Il n'en reste pas moins vrai que certains copropriétaires n'ont pas réglé leur reste à charge et que la somme à recouvrer est importante.

Il sera nécessaire de poursuivre cet accompagnement afin d'assurer le financement de l'opération.

b) Objectifs

L'opérateur poursuivra l'accompagnement des instances dans la mise en œuvre et le suivi des procédures amiables ou contentieuses.

A ce titre une **commission « Impayés » se tiendra trimestriellement** en présence du conseil syndical et du syndic afin d'assurer le suivi des impayés et l'engagement des procédures adaptées.

Les aides à la gestion de l'ANAH pourront être sollicitées pour financer en partie le surcroît de dépenses relatives au recouvrement des impayés (frais administratifs, procédures juridiques).

<u>Indicateurs de moyens :</u>	<u>Indicateurs de résultats :</u>
<ul style="list-style-type: none"> * Organisation de Commissions impayés et comptes rendus * Mobilisation de l'aide au redressement et à la gestion de l'ANAH * Suivi du taux d'impayés de charges en montant absolu et en proportion du budget de charges courantes * Suivi du nombre de propriétaires débiteurs 	<ul style="list-style-type: none"> * Nombre de propriétaires en impayés contactés/rencontrés * Nombre de propriétaires ayant repris le paiement de leurs charges avec plan d'apurement / protocole amiable * Nombre de procédures de recouvrement (par types d'action) engagées et achevées * Nombre d'actions judiciaires

3.2.1.2. **Apurement des dettes aux fournisseurs**

a) Descriptif du dispositif

Au lancement de l'OPAH - CD en février 2020, la copropriété comptait 2000€ de dettes auprès des fournisseurs à l'exercice comptable de 2020 approuvé en AG de janvier 2021. Un travail d'apurement des dettes fournisseurs a été réalisé par les différentes parties prenantes du dispositif. A l'exercice comptable 2023 approuvé en AG en avril 2024, aucune dette fournisseur n'est comptabilisée.

Dans le cadre de l'OPAH - CD, l'opérateur devra se positionner en qualité de médiateur avec les fournisseurs afin de prémunir la copropriété de l'apparition de nouvelles dettes.

b) Objectifs

L'opérateur accompagnera les instances dans ses démarches de renégociation des dettes et de médiation avec les fournisseurs.

A cet effet, une **commission « Gestion » prendra place une fois par an** pour suivre l'évolution des dettes, l'examen et la renégociation des contrats et pour questionner les postes de dépenses. Cette commission sera organisée et tenue par l'opérateur.

<u>Indicateurs de moyens :</u>	<u>Indicateurs de résultats :</u>
<ul style="list-style-type: none"> * Suivi de l'évolution des dettes de la copropriété en montant absolu et proportion du budget de charges courantes * Organisation de commissions gestion 	<ul style="list-style-type: none"> * Nombre de contrats renégociés/nombre total de contrats * Nombre de protocoles de recouvrement mis en œuvre avec les fournisseurs créanciers

3.2.2. Des copropriétaires impliqués dans la vie de la copropriété et qui participent aux instances de gouvernance

3.2.2.1. Appui aux instances dans leur rôle et mobilisation des propriétaires

a) Descriptif du dispositif

La copropriété est dotée d'un conseil syndical dynamique avec un noyau dur de copropriétaires actifs. Lors de la dernière AG de 2024, de nouveaux membres ont été élus.

Des formations auprès des conseillers syndicaux ont pu être réalisées, en vue notamment de sensibiliser les copropriétaires aux règles de base du fonctionnement de la copropriété.

Les copropriétaires semblent s'être saisis du projet. En témoigne, la fréquentation de l'AGE du vote de travaux de juillet 2023 qui a atteint une mobilisation record de 66% des copropriétaires présents, et un vote des travaux à l'unanimité.

b) Objectifs

L'opérateur aura la charge des actions de formation et d'information des instances de gouvernance de la copropriété. Il aura la possibilité d'associer l'Agence Départementale d'Information sur le Logement (ADIL) du Gard à ces démarches, dans le cadre de ses missions de droit commun.

Il accompagnera les instances dans leurs rôles respectifs. Il soutiendra plus particulièrement le conseil syndical dans ses missions.

L'opérateur aura la charge de poursuivre la mobilisation des propriétaires quant aux différents enjeux soulevés par la copropriété.

<u>Indicateurs de moyens :</u>	<u>Indicateurs de résultats :</u>
<ul style="list-style-type: none"> * Nombre et type d'actions de communication * Nombre de réunions d'informations et formations à destination des copropriétaires, et des conseillers syndicaux * Évolution de la composition et de la représentativité des conseils syndicaux * Nombre de réunions de conseil syndical avec et sans syndic * Participation de l'opérateur aux AG * Compte rendu annuel des actions du conseil syndical en AG 	<ul style="list-style-type: none"> * Nombre de propriétaires rencontrés lors des permanences/ réunions * Nombre de participants aux réunions d'informations et temps informels mobilisateurs * Taux de fréquentation en AG et évolution

3.2.2.2. Information du public

a) Descriptif du dispositif

Une partie des dysfonctionnements provient de la méconnaissance du fonctionnement d'une copropriété et de la non-anticipation du paiement des charges trimestrielles. Afin d'informer au mieux les nouveaux copropriétaires de la teneur du projet et des règles de fonctionnement, un suivi des Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA) devra être assuré. Il existe aujourd'hui un périmètre de droit de préemption commercial renforcé sur le périmètre défini de l'intervention de l'Etablissement Public Foncier (EPF) du centre-ville, et également sur les deux ensembles commerciaux du Montcalm et du Daudet 2.

b) Objectifs

La CCPC transmettra les DIA situées sur le secteur de l'OPAH – CD. L'opérateur informera le potentiel acquéreur de l'existence de ce dispositif, du projet en cours et de l'importance du paiement des charges. A chaque mutation, le syndic informera l'opérateur.

<u>Indicateurs de moyens :</u>	<u>Indicateurs de résultats :</u>
* Participation aux réunions d'information	* Nombre de nouveaux arrivants informés / Nombre total de nouveaux arrivants

3.2.2.3. Informer les locataires et les bailleurs

a) Descriptif du dispositif

Si le dispositif s'adresse en priorité aux copropriétaires, rappelons que la majorité des habitants de la copropriété sont des locataires. Ils doivent à ce titre être associés à la démarche de redressement.

Il en sera de même pour les propriétaires bailleurs même si ces derniers peuvent apparaître moins investis que leurs homologues occupants.

Il s'agira dans le cadre de ce dispositif de poursuivre le relai des informations auprès de l'ensemble des publics de la copropriété.

b) Objectifs

L'opérateur aura en charge l'animation et la mise en œuvre d'actions d'information, en amont et tout au long du chantier. Des actions de sensibilisation, médiation ou formation adaptées à destination des propriétaires non occupants et des locataires pourront être proposées.

<u>Indicateurs de moyens :</u>	<u>Indicateurs de résultats :</u>
* Assurer le dialogue * Proposer des points d'informations et de formations thématiques	* Nombre de sessions d'information * Taux de participation aux sessions d'information

3.3. Volet social

Le diagnostic initial et le suivi animation ont mis en exergue un profil précaire des occupants du Montcalm. Dans le cadre de l'Opah – CD, il s'agira dans un premier temps de s'assurer que les locataires ont les capacités de se maintenir dans leur logement.

D'autre part, l'objectif sera de trouver les moyens de maintenir les propriétaires occupants dans un niveau d'engagement et de solvabilité suffisante afin de consolider les bases économiques du syndicat.

Une **commission « Sociale » sera mise en place en cas de besoin** pour l'identification des situations individuelles, leur suivi et l'orientation vers les dispositifs adéquats. Elle se réunira à l'initiative du travailleur social de l'opérateur et rassemblera les acteurs sociaux compétents.

3.3.1. Des habitants solvables aux parcours résidentiels stabilisés

3.3.1.1. Accès aux aides de droit commun

a) Descriptif du dispositif

Les ménages sollicitent directement les travailleurs sociaux. Le Centre Communal d'Action Sociale (CCAS), le Centre Médico-Social (CMS) et maintenant l'Espace France Services sont les « portes d'entrée » des ménages sur le secteur.

Le CCAS octroie des aides sociales légales, destinées à compenser certains déséquilibres financiers dus à la maladie, à la vieillesse ou aux handicaps des personnes qui ne peuvent ainsi être aidées par d'autres moyens (placement pour les personnes en Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes -E.H.P.A.D.-, par exemple). Il n'octroie pas d'aides financières, hors secours d'urgence.

b) Objectifs

Le travailleur social de l'opérateur, chargé d'accompagner les ménages, réalisera des évaluations sociales nécessaires à leur accès aux droits et les orientera vers les services sociaux appropriés du secteur.

La présence d'un travailleur social diplômé d'Etat sera requise dans l'équipe de l'opérateur. Il sera le « référent » social de l'équipe et à ce titre animera cette commission.

3.3.1.2. Ouverture des droits au Fonds Solidarité Logement (FSL)

a) Descriptif du dispositif

Le Règlement du Fonds Solidarité Logement permet actuellement aux propriétaires occupants de bénéficier de ces aides au titre des charges liées à l'énergie et à l'eau (« FSL Charges »).

Il n'est pas prévu que ce règlement soit modifié.

b) Objectifs

Les aides du FSL dédiées aux charges de copropriété (« FSL maintien ») n'étant pas ouvertes aux propriétaires occupants, l'opérateur mettra en œuvre des actions d'accompagnements social et économique renforcées auprès des ménages demandeurs.

Au titre des aides de droit commun, l'opérateur accompagnera néanmoins les propriétaires occupants demandeurs, dans la saisine du « FSL Charges » par l'intermédiaire des services sociaux du Département.

3.3.1.3. Accompagnement des ménages locataires auprès du Fonds de Solidarité Logement (FSL)

a) Descriptif du dispositif

Le règlement du FSL permet aux ménages locataires éligibles de bénéficier de soutien sous forme d'aide ou de prêt, pour des charges liées au logement : « FSL accès », « FSL maintien » et « FSL charges ».

Le « FSL maintien » peut être mobilisé si le ménage, en impayés de loyer, a repris au moins 3 mois de paiement. Le « FSL accès » peut être octroyé pour l'accès à des logements ayant une étiquette énergétique supérieure ou égale à E.

Aujourd'hui, les dossiers sont constitués et transmis par les travailleurs sociaux du CMS aux services du Département en charge de l'instruction.

b) Objectifs

Dans le cadre de l'OPAH – CD, l'opérateur identifiera les ménages locataires éligibles au FSL et les orientera vers le CMS. Le travailleur social de l'opérateur pourra être habilité à constituer les dossiers de demande.

3.3.1.4. Mise en place de mesures d'Accompagnement Social Lié au Logement (ASLL)

a) Descriptif du dispositif

Les mesures d'ASLL peuvent être sollicitées pour les ménages locataires éligibles au FSL, qui cumulent des difficultés économiques, sociales et de logement.

Ce sont des mesures qui viennent renforcer les interventions sociales courantes et généralistes.

À contrario les propriétaires occupants n'y sont pas éligibles.

b) Objectifs

La mise en place des mesures ASLL pourra être sollicitée :

- Par le travailleur social de l'opérateur dès lors qu'il est habilité par les services du Département du Gard en lien avec les travailleurs sociaux de Secteur Social Territorialisé (SST) a fortiori si les ménages sont déjà suivis.
- Par les travailleurs sociaux du CCMS.

Ces mesures seront conduites par le prestataire du Département désigné. L'association titulaire du marché public de l'ASLL assurera la mise en œuvre de ces mesures.

3.3.1.5. Intermédiation locative

a) Descriptif du dispositif

L'intermédiation locative permet de sécuriser et simplifier la relation entre le locataire et le bailleur grâce à l'intervention d'un tiers social.

Il existe aujourd'hui des dispositifs d'intermédiation locative dans le Gard assurés par des associations. Il existe également des Agences Immobilières à Vocation Sociale (AIVS) qui permettent de maintenir des ménages fragiles dans un logement tout en sécurisant le propriétaire.

b) Objectifs

L'opérateur pourra, en tant que de besoin, accompagner les bailleurs à la location de leur bien, en les orientant notamment vers le CCAS ou une AIVS (mise en place de mandat de gestion).

3.3.1.6. Sensibilisation à la maîtrise énergétique

a) Descriptif du dispositif

Dans le cadre du PDALHPD, le Département du Gard a mis en œuvre un Service Local d'Intervention pour la Maîtrise de l'Énergie (SLIME) qui consiste à sensibiliser les ménages en situation de précarité énergétique à la maîtrise de leurs dépenses d'énergie. Le dispositif prévoit et organise l'information des ménages et la coordination des partenaires concernés, notamment les donneurs d'alerte et relais locaux.

b) Objectifs

En tant que de besoin, l'opérateur poursuivra d'orienter les ménages en situation de précarité énergétique auprès de la structure titulaire du marché d'animation du SLIME.

A ce titre, l'opérateur participera aux réunions du dispositif, les CLIME (Comité Local d'Intervention pour la Maîtrise de l'Énergie).

<u>Indicateurs de moyens :</u>	<u>Indicateurs de résultats :</u>
<ul style="list-style-type: none"> * Accès aux aides de droits commun * Accompagnement des ménages auprès du Fonds Solidarité Logement (FSL) * Mise en place de mesures d'Accompagnement Social Lié au Logement (ASLL) * Intermédiation locative * Accompagnement à la maîtrise des dépenses d'énergies (SLIME) 	<ul style="list-style-type: none"> * Nombre de ménages repérés / Nombre d'évaluations sociales réalisées * Nombre de commissions sociales animées * Nombre de situations sociales évoquées en commission sociale * Nombre de dossiers FSL demandés / Nombre de dossiers FSL octroyés * Nombre de mesures ASLL demandées / Nombre de mesures ASLL mises en œuvre * Nombre de dispositifs d'IM sollicités / Nombre de dispositifs d'IM mis en œuvre * Nombre de diagnostics sociotechniques réalisés au domicile des ménages / Nombre d'interventions réalisées

3.4. Volet technique et financier

Le programme de travaux retenu par le syndicat des copropriétaires vise à remédier aux dysfonctionnements repérés, à prémunir la dégradation du bâti et à améliorer le confort thermique. Il est précisé que ce programme de travaux a déjà été lancé dans le cadre de la précédente OPAH - CD (2020-2025). Les précisions liées à ces travaux ne sont faites qu'à titre informatif

Les copropriétaires ont ainsi pu choisir en AGE le programme de travaux subdivisé en 9 lots tel que suit :

- Lot 1 : Traitement de façades et isolation thermique par l'extérieur
- Lot 2 : Désamiantage
- Lot 3 : Etanchéité - Réfection des étanchéités des toits terrasses
- Lot 4 : Serrurerie – Modification des garde-corps existants, remplacement des grilles de protections des caves, installation de portes métalliques
- Lot 5 : Menuiseries – Remplacement des portes palières principales des immeubles et des portes d'accès aux caves, remplacement des portes des placards de gaines techniques, remplacement des portes palières des logements

- Lot 6 : Second Œuvre – Travaux de peinture dans les parties communes
- Lot 7 : VRD – Reprise des réseaux eaux pluviales et eaux usées
- Lot 8 : Electricité Plomberie – Reprise et mise en conformité des réseaux électriques des parties communes, travaux de plomberie
- Lot 9 : Ventilation – Installation de VMC basse pression avec entrées d'air au sein des logements

Ce programme de travaux permet la réalisation d'un gain énergétique global à hauteur de 42 à 48% en fonction des bâtiments.

Le Plan de financement des travaux du Montcalm, conforme à la convention d'OPAH – CD (2020-2025), se trouve en annexe n°3.

3.4.1. Des bâtiments rénovés moins énergivores

3.4.1.1. Finaliser les travaux en parties-communes

a) Descriptif du dispositif

Il s'agira de poursuivre l'accompagnement de la copropriété dans la réalisation du programme de travaux retenu.

Pour rappel, le montant total des travaux et des honoraires de maîtrise d'œuvre (y compris bureaux d'études associés et phase étude) à été approuvé à : 2 329 945 € H.T. soit 2 564 289 € T.T.C. :

Lot 1 : Ravalement de façade – Isolation thermique par l'extérieur	690 561 €
Lot 2 : Désamiantage	83 880 €
Lot 3 : Etanchéité	324 779 €
Lot 4 : Serrurerie	202 985 €
Lot 5 : Menuiseries	295 396 €
Lot 6 : Second œuvre	173 494 €
Lot 7 : Voiries réseaux divers	99 610 €
Lot 8 : Electricité, plomberie	124 600 €
Lot 9 : Ventilation mécanique contrôlée	135 432 €
Honoraires de MOE (dont phase étude & conception)	199 209 €
TOTAL H.T.	2 329 945 €
TOTAL T.T.C.	2 564 289 €

Les montants T.T.C. par logement, en dehors de toute aide publique, sont de :

Minimum / logement	Moyenne / logement	Maximum / logement
20 600 €	36 200 €	48 350 €

A noter que les montants exposés ici se basent sur le plan de financement voté par les copropriétaires en AG du 25.04.2024. Les montants définitifs sont susceptibles de varier à la hausse ou à la baisse en fonction des aléas du chantier.

b) Objectifs

L'opérateur accompagnera la copropriété dans la finalisation du programme de travaux retenu.

Si nécessaire, les documents réglementaires : règlement de copropriété et EDD seront modifiés et adaptés.

<u>Indicateurs de moyens :</u>	<u>Indicateurs de résultats :</u>
* Accompagnement dans la réalisation du programme de travaux	* Nombre de commissions entretien

3.4.1.2. **Rappel des modalités de financement des travaux en parties communes**

a) Descriptif du dispositif

Compte tenu des caractéristiques socio-économiques des propriétaires et du besoin de solvabiliser au mieux les plus modestes, il a été décidé de recourir à la possibilité donnée par l'ANAH de mixer les aides entre aides au syndicat et aides individuelles pour le financement des travaux en parties communes.

Ce dispositif permet d'appliquer un taux de financement différencié selon la situation des copropriétaires et les engagements qu'ils sont susceptibles de prendre, afin de mieux orienter le niveau d'aide en fonction des ressources et du statut d'occupation. Ainsi, les propriétaires occupants aux ressources modestes d'une part, et les copropriétaires bailleurs engagés dans un conventionnement ANAH, d'autre part, reçoivent des aides individuelles de la part de l'ANAH.

En complément, la CCPC apporte une aide au syndicat des copropriétaires et une aide individuelle aux Propriétaires Occupants dont les revenus se situent au-dessus des revenus d'éligibilité de l'ANAH.

La Ville de Vauvert a octroyé une subvention au syndicat des copropriétaires.

Le Département du Gard, apporte une aide aux propriétaires occupants à hauteur de sa participation dans le cadre du « PIG Départemental Habiter mieux », (soit 500 € / logement pour les ménages modestes et très modestes).

La Région Occitanie intervient par une aide individuelle via l'octroi des éco chèques aux propriétaires éligibles (propriétaires occupants modestes et propriétaires bailleurs conventionnés). La délibération n°CP/2023-12/08.08 a validé l'attribution des éco-chèques au syndic de la copropriété le Montcalm pour un montant de 46 000 €, soit 36 propriétaires dont 20 propriétaires occupants et 16 propriétaires bailleurs.

Aucun nouvel engagement de la Région Occitanie n'est prévu dans le cadre de cette convention.

Les taux sont appliqués sur l'assiette subventionnable, à savoir le montant H.T. des travaux, honoraires de maîtrise d'œuvre, bureau de contrôle et Sécurité-Protection de la Santé (SPS), dans la limite du plafond des dépenses subventionnables par l'ANAH. Cette assiette s'entend :

- Sur l'ensemble de la copropriété pour le calcul des aides au syndicat
- Sur la quote-part individuelle pour le calcul des aides individuelles selon statut du propriétaire

Principes de financement retenus

		Anah		CCPC	Vauvert	Département du Gard	Région Occitanie
		Subvention	Prime MPR				
Syndicat des copropriétaires		39 % + 10 % (X+X)	3 000 €/logt	5 %	5 %		
Propriétaires Occupants	Très modestes	35 %	3 000 €			500 €/ lgt	1 500 €/ logt
	Modestes	30 %	1 500 €				
	Autres			30 %			
Propriétaires Bailleurs	Conventionnement Très Social	20 %				1 000 €/ logt	
	Conventionnement Social	15 %					
	Conventionnement Intermédiaire	5 %					
	Autre						

A noter qu'il s'agit ici d'un rappel des éléments financiers du programme de travaux préalablement engagé.

b) Objectifs

L'opérateur assistera le syndic :

- Dans la gestion et la finalisation des demandes de financements complémentaires collectifs (subventions et/ou prêts).
- Dans la gestion et la finalisation des demandes de financement auprès des partenaires signataires de la convention de l'OPAH – CD.
- Dans la gestion et la finalisation de solution de préfinancement des aides publiques, notamment auprès du partenariat avec F.D.I PROCIVIS. A ce titre, l'opérateur devra :
 - ✓ Assurer le suivi de la réalisation des travaux relevant d'un financement ou d'un préfinancement, selon une programmation initiale en collaboration avec le syndic.
 - ✓ Assurer la mise en place et le suivi de l'avance en lien avec F.D.I. PROCIVIS.

L'opérateur accompagnera les copropriétaires :

- Dans la gestion et la finalisation des dossiers de financements individuels auprès de chacun des partenaires financiers.

L'opérateur suivra et fera respecter pour le compte des partenaires, la programmation financière établie par la présente convention. Une fois le programme de travaux engagé, une **commission « Technique »**, organisée et pilotée par l'opérateur, se tiendra **mensuellement** afin de suivre le déroulement du chantier et le déblocage des aides.

<u>Indicateurs de moyens :</u>	<u>Indicateurs de résultats :</u>
* Gestion des demandes de financement auprès des partenaires	* Montant des aides financières accordées par financeurs * Montant des travaux par logement traité

3.4.1.3. Réaliser les travaux en parties privatives

a) Descriptif du dispositif

Il s'agira dans le cadre de ce dispositif de réaliser en premier lieu les travaux en parties communes. Néanmoins, il conviendra d'encourager les propriétaires à entreprendre des travaux de rénovation dans leurs logements.

A titre d'information, le montant H.T. (moyenne sur l'ensemble des types de logements) des travaux pouvant être réalisés en parties privatives est de :

Réfection complète de l'électricité	6 000 €
Remplacement des menuiseries en parties privatives	600 €/m ²
Réfection complète Salle de bain et WC	3 500 €
Remplacement chaudière murale gaz, Eau chaude sanitaire et chauffage	5000 €
Chauffe-eau thermodynamique	3000 €

Les propriétaires bailleurs, propriétaires occupants, ou locataires, pourront être orientés vers les dispositifs d'aides existants comme par exemple : Ma Prime Rénov' geste par geste, Ma Prime Rénov' rénovation d'ampleur, Loc'avantages, Ma Prime Logement Décent, Ma Prime Adapt.

Les plafonds de subvention par logement tenant compte des travaux en partie commune seront respectés. La priorité étant donnée au financement des travaux en parties communes.

b) Objectif

Il n'a pas été fixé d'objectifs à la réalisation des travaux en parties privatives.

Cependant, l'opérateur aura la charge de recenser les éventuels besoins en travaux dans les logements et d'accompagner les propriétaires dans leur recherche de financements.

<u>Indicateurs de moyens :</u>	<u>Indicateurs de résultats :</u>
* Informer les propriétaires et occupants des financements possibles en partie privative	* Montant des aides financières accordées par financeurs * Montant des travaux par logement traité

3.5. Volet lutte contre l'habitat indigne

3.5.1. Identification des ménages en situation de logement indigne

a) Description du dispositif

Le suivi-animation tenu entre 2020 et 2025 a permis d'identifier 17 logements en situation de non-décence et 2 suspicions d'insalubrité signalées. Tous les logements n'ayant pas été visités, de potentiels cas de non-décence (voire d'insalubrité) restent à envisager. Dans ce cas, un rappel à la loi et l'engagement des procédures appropriées devront être mis en œuvre. En outre, le dispositif d'aides financières individuelles permettra de conditionner leur attribution au respect des conditions minimales de décence des logements locatifs.

Concernant les conditions de logement et les soupçons de non-décence ou d'insalubrité, il existe un guichet unique sur le territoire : La Commission Pour le Logement Décent (CPLD).

En cas de non-décence, le Pôle Logement de la Caisse d'Allocations Familiale (CAF), réceptionne les plaintes des ménages locataires. Les dossiers sont traités par la CPLD. Des diagnostics techniques sont ensuite réalisés dans les logements ; ils permettent d'avérer ou

non le caractère de non-décence des logements. Dans le cas de risque d'exclusion, les services sociaux du Département prennent le relais auprès des ménages concernés.

L'objectif de cette action est de résorber l'habitat indigne et insalubre, et de proposer des logements de qualité. Il s'agit de lutter contre les situations de mal logement (insalubrité, péril, non décence...), de développer et coordonner le partenariat sur le repérage et le traitement des situations.

b) Objectifs

Lors de la première OPAH – CD, une convention d'habilitation et de partenariat d'un organisme public pour la réalisation de diagnostic vérifiant les critères de décence du logement avait été signée entre la CCPC et la CAF. Cette convention permettait à la CCPC, et donc à l'opérateur en charge du suivi-animation, la réalisation desdits diagnostics, pour transmission à la CAF. Dans le cadre de cette nouvelle OPAH – CD, une nouvelle convention sera signée permettant la continuité de ce dispositif. La CAF statuera sur les actions coercitives à engager.

En cas de suspicion d'insalubrité, l'opérateur s'assurera également du consentement de l'occupant à l'engagement d'une procédure à l'encontre du propriétaire, procèdera au diagnostic du logement et à la cotation de la grille d'insalubrité.

Un rapport complet sera transmis au Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI) animé par la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) et à la CAF, qui engageront les procédures adaptées.

Dans tous les cas, l'opérateur se positionnera en qualité de médiateur entre le propriétaire et le locataire afin d'inciter à la résolution amiable des situations rencontrées, notamment par l'information et leur orientation vers les dispositifs d'aides financières mobilisables.

Enfin, l'opérateur participera à la lutte contre les « marchands de sommeil », en signalant toute situation de logement indigne, toute infraction au code de l'urbanisme, de la santé publique, des collectivités territoriales, de l'environnement, du code de la construction et de l'habitation.

Le PIG départemental « Lutte contre l'Habitat Indigne » ne couvrant pas cette OPAH – CD, l'opérateur assistera autant que de besoin au PLHI et y présentera ses dossiers.

<u>Indicateurs de moyens :</u>	<u>Indicateurs de résultats :</u>
<ul style="list-style-type: none"> * Assurer la prévention de lutte contre l'habitat indigne * Réalisation des diagnostics décence * Identification des situations d'habitat indigne * Accompagnement des situations d'habitat indigne 	<ul style="list-style-type: none"> * Nombre de diagnostics réalisés * Nombre total de logements visités / Nombre de procédures prises * Nombre de situations résolues : avec subvention de l'ANAH / sans subvention de l'ANAH * Nombre et motifs des situations bloquées

3.6. Volet urbain et immobilier

3.6.1. Intégrer l'opération au projet de renouvellement urbain

L'OPAH – CD de la copropriété « Le Montcalm » est située dans le périmètre du projet de renouvellement urbain du quartier des Costières.

La maison du projet du NPNRU prend à ce jour place au cœur du quartier des Costières et est le lieu d'accueil, d'information et de médiation pour les habitants qui souhaitent se renseigner

sur le projet de renouvellement urbain. Dans ces locaux, l'opérateur tiendra les permanences dédiées à l'opération.

Des démarches conjointes de communication sur les deux seront mises en œuvre. L'opérateur assurera cette mission au titre de l'OPAH – CD.

3.6.2. Définition de la vocation des espaces publics libérés après démolitions

3.6.2.1. Restructuration des rez-de-chaussée commerciaux

Dans le cadre du NPNRU des Costières, certains commerces du Montcalm pourront, sous conditions, être relocalisés dans un nouveau pôle commercial au cœur du quartier, sur l'espace Nelson Mandela.

Faute d'acquisition des commerces à l'amiable, une DUP a été prise par la préfecture du Gard. L'ordonnance d'expropriation a été actée en ce sens le 4 mai 2023 par le tribunal judiciaire de Nîmes.

L'opérateur accompagnera les instances dans la coordination et le suivi de la mise en place de la DUP.

L'opérateur contribuera à promouvoir le projet de renouvellement urbain et invitera les publics à se rapprocher de la Maison de projet située au cœur du quartier.

La maison du projet sera mise à disposition pour la tenue des permanences de l'OPAH – CD.

<u>Indicateurs de moyens :</u>	<u>Indicateurs de résultats :</u>
* Poursuivre l'accompagnement dans la procédure de DUP	* Nombre de réunions de coordinations et de suivi * Nombre d'expropriations conduites à leur terme

3.6.2.2. Démolition des lots commerciaux en saillie des bâtiments B, C1, C2

a) Description du dispositif

Les 6 locaux commerciaux situés en saillie des bâtiments B, C1 et C2 sont voués à démolition.

Ces locaux sont partiellement intégrés au corps du bâtiment principal. Après démolition, six parties résiduelles mitoyennes aux logements existants et les réserves en sous-sol devront donc trouver un nouvel usage.

b) Objectifs

Dans le cas d'acquisition par voie d'expropriation, les parties résiduelles des bâtiments B, C1 et C2 ont vocation à redevenir des locaux à usage d'habitation.

3.6.2.3. Nouvel usage des lots commerciaux du bâtiment G

a) Description du dispositif

Les locaux situés dans le bâtiment G, actuellement à destination exclusive de commerces, font parties intégrantes de la DUP et sont en voie d'expropriation.

Les futures activités devront répondre aux exigences des différents documents d'urbanisme.

b) Objectifs

La destination des locaux qui seront acquis et les futures activités qui y seront implantées seront définies par la Ville de Vauvert, une fois le portage et le transfert ou l'extinction des

commerces effectif et au regard du projet de renouvellement urbain et des documents réglementaires.

3.6.2.4. Définition de la vocation des espaces publics libérés après démolitions

a) Description du dispositif

Suite à la démolition envisagée des lots commerciaux en saillie des bâtiments B, C1 et C2, les emprises au sol libérées deviendront publiques. Les limites de propriété au sud du Montcalm seront donc au droit du bâtiment. Il convient d'envisager le devenir des espaces publics libérés devant la copropriété en cohérence avec le projet de rénovation de la copropriété et celui de renouvellement urbain du quartier.

b) Objectifs

Dans le cadre du réaménagement des nouveaux espaces publics libérés des lots commerciaux, la Ville définira les futurs aménagements.

<u>Indicateurs de moyens :</u>	<u>Indicateurs de résultats :</u>
* Conclusion du projet partagé	* Nombre de réunions de travail, en partenariat avec les instances de la copropriété et les équipes du NPNRU

3.6.3. La Gestion Urbaine de Proximité (GUP)

a) Descriptif du dispositif

Pour répondre aux difficultés des copropriétés en difficulté rencontrées en matière de gestion de bas d'immeuble et d'entretien des parties communes, il est possible de mobiliser des aides de l'ANAH au titre de la GUP.

Cette aide est définie par la délibération du conseil d'administration de l'ANAH du 28 novembre 2018. Elle permet de financer des prestations « de bas d'immeuble selon les besoins de chaque copropriété : coordination des relations entre la copropriété, l'opérateur et les services des collectivités locales, organisation de la vie collective durant la phase d'attente... ».

b) Objectifs

Le recours à des actions de GUP, leur définition et leurs modalités de mises en œuvre seront évaluées par les partenaires dans le cadre de l'animation de l'OPAH – CD, en lien avec le service Politique de la Ville de Vauvert en charge de la GUP.

Un lien devra être fait avec les actions déjà mises en œuvre dans le cadre du NPNRU.

<u>Indicateurs de moyens :</u>	<u>Indicateurs de résultats :</u>
* Evaluation des insatisfactions des résidents quant aux espaces extérieurs * Etablissement d'un référentiel d'actions subventionnables * Appui dans la rédaction de la convention de GUP * Sollicitation des subventions ANAH	* Nombre d'actions GUP menées * Nombre de signalements d'insatisfactions sur les espaces extérieurs

Article 4 - Objectifs quantitatifs de réhabilitation

L'OPAH – CD vise à atteindre les objectifs globaux suivants :

4.1. Objectifs quantitatifs globaux de la convention

- Réhabilitation des parties communes de la copropriété, correspondant aux 8 bâtiments à usage d'habitation (A, B, C1, C2, D, E1, E2 et F) et à la dalle commerciale (G).
- Réhabilitation de parties privatives : la décision de réalisation de travaux en parties privatives relevant de chaque copropriétaire et leur financement attaché aux règles de droit commun définies par les partenaires financiers au moment de la demande d'aide, la présente convention ne fixe pas d'objectifs particuliers.

Objectifs de réalisation de la convention :

	2025	2026	2027	2028	2029	Total
Logements de propriétaires occupants (PO)						
• Dont logements indignes ou très dégradés						
• Dont travaux de lutte contre la précarité énergétique						
• Dont aide pour l'autonomie de la personne						
Logements de propriétaires bailleurs (PB)						
Logements traités dans le cadre d'aides au Syndicat De Copropriétaires (SDC) :	62					
Total des logements						
• Dont PO	25					25
• Dont PB	37					37
• Dont logements traités dans le cadre d'aide au SDC	62					62

Pour rappel, les chiffres mentionnés en rouge dans le tableau ci-dessous, correspondent aux logements traités dans le cadre du programme de travaux préalablement approuvé.

Article 5 - Financements de l'opération et engagements complémentaires

Les chiffres ci-après sont considérés comme des objectifs prévisionnels.

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 la subvention applicables à l'opération découlent de la réglementation de l'ANAH, c'est à dire du CCH, du Règlement Général de l'Agence, des délibérations du Conseil d'Administration, des instructions du Directeur Général, des dispositions inscrites dans le(s) programme(s) d'actions et, le cas échéant, des conventions de gestion passées entre l'ANAH et le délégataire de compétence.

Les conditions relatives aux aides de l'ANAH et les taux maximaux de subvention sont susceptibles de modifications, en fonction des évolutions de la réglementation de l'ANAH. L'ANAH ne finance pas la TVA. Il n'y a pas besoin d'avenant à la convention d'OPAH – CD s'il y a une modification du montant des travaux dans la limite du respect de l'équilibre économique de la convention.

La réhabilitation des parties communes étant prioritaire, toute demande de subvention pour parties privatives ne sera recevable, sauf cas d'urgence motivé par l'opérateur, qu'après justification du reste à charge du programme de travaux sur les parties communes.

5.1.2. Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des Autorisations d'Engagement (A.E.) de l'ANAH pour l'opération sont de 421 500 € réparti comme suit :

- 171 500 € au titre des aides à la gestion et au redressement
- 250 000 € au titre de l'ingénierie - suivi-animation
- 125 000 € au titre du financement du poste de chef.fe de projet

A noter que, n'apparaissent pas ici les engagements de l'ANAH concernant les subventions pour le programme de travaux préalablement voté (cf annexe 3). En effet, celles-ci ont été engagées dans le cadre de la précédente convention d'OPAH – CD 2020-2025.

Les aides à la gestion seront sollicitées au titre :

- Des dépenses inhérentes à la mise à jour des Règlements de Copropriétés et des Etats Descriptifs de Division, (cf.3.1.1).
- De l'engagement des procédures contentieuses à l'encontre des copropriétaires en impayés de charges (cf.3.2.2.1).
- A toutes autres actions relatives au redressement des copropriétés et au déroulement de l'OPAH – CD nécessitant un engagement supplémentaire du syndic qui ne serait pas compris dans son contrat.

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

AE prévisionnelles		Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
Aide à l'ingénierie	Suivi-animation OPAH-CD ¹ (50% HT)	50 000 €	50 000 €	50 000 €	50 000 €	50 000 €	250 000 €
	Aide à la gestion (plafond)	34 300 €	34 300 €	34 300 €	34 300 €	34 300 €	171 500 €
	Financement du poste de chef.fe de projet	25 000 €	25 000 €	25 000 €	25 000 €	25 000 €	125 000 €
TOTAL PREVISIONNEL		109 300 €	109 300 €	109 300 €	109 300 €	109 300 €	546 500 €

5.2. Financements de la Banque des Territoires

5.2.1. Règles d'application

La Banque des Territoires intervient en co-financement des dépenses liées au suivi animation à hauteur maximale de 25 % du coût HT de cette ingénierie.

¹ Le montant des aides à l'ingénierie indiqué ici, représente les montants pouvant être engagés par l'ANAH (calculés sur le plafond des coûts subventionnables).

En tout état de cause, la participation de la Banque des Territoires ne peut dépasser celle de la collectivité, maître d'ouvrage.

5.2.2. Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la Banque des Territoires pour l'opération sont de 125 000 €, selon l'échéancier suivant :

AE prévisionnelles		Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
Aide à l'ingénierie	Suivi-animation OPAH-CD (25% du HT)	25 000 €	25 000 €	25 000 €	25 000 €	25 000 €	125 000 €

5.3. Financements de la collectivité maître d'ouvrage : la Communauté de communes de Petite Camargue

5.3.1. Règles d'application

La Communauté de communes de Petite Camargue s'engage à financer :

- La mission de suivi-animation déduction faite de l'ensemble des subventions qu'elle pourrait percevoir à ce titre des autres partenaires de l'OPAH – CD.

5.3.2. Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la collectivité maître d'ouvrage pour l'opération sont de 225 000 €, selon l'échéancier suivant :

AE prévisionnelles		Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
Aide à l'ingénierie	Suivi-animation OPAH-CD (25% du HT + TVA)	45 000 €	45 000 €	45 000 €	45 000 €	45 000 €	225 000 €

A noter que, n'apparaissent pas ici les engagements de la CCPC concernant les subventions pour le programme de travaux en cours sur la copropriété (cf annexe 3). En effet, celles-ci ont été engagées dans le cadre de la précédente convention d'OPAH – CD 2020-2025.

5.4. Financement de la Ville de Vauvert

5.4.1. Règles d'application

La Ville de Vauvert s'est engagée à financer dans le cadre de la précédente OPAH-CD :

- Une partie du programme de travaux au bénéfice du syndicat, soit une aide bénéficiant à tous les copropriétaires, quel que soit leur statut.

5.4.2. Montants prévisionnels

Aucun nouvel engagement de la Ville de Vauvert n'est prévu dans le cadre de cette convention. En effet, les subventions ont été engagées dans le cadre de la précédente convention d'OPAH – CD 2020-2025.

5.5. Financement du Département du Gard

5.5.1. Règles d'application

Le Département du Gard intervient dans le cadre de la précédente OPAH-CD à hauteur de sa participation dans le cadre du « PIG Départemental Habiter mieux », soit 500 € / logement pour les propriétaires occupants sous les revenus des plafonds de l'ANAH.

5.5.2. Montants prévisionnels

Aucun nouvel engagement du Département du Gard n'est prévu dans le cadre de cette convention. En effet, les subventions ont été engagées dans le cadre de la précédente convention d'OPAH – CD 2020-2025.

PROJET

5.6. Récapitulatif des engagements financiers des partenaires de l'opération

AE prévisionnelles		Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total		
ANAH	Aide à l'ingénierie	Suivi-animation OPAH-CD (50% du HT)	50 000 €	50 000 €	50 000 €	50 000 €	50 000 €	250 000 €	
		Aide à la gestion et au redressement	34 300 €	34 300 €	34 300 €	34 300 €	34 300 €	34 300 €	171 500 €
		Financement du poste de chef.fe de projet	25 000 €	25 000 €	25 000 €	25 000 €	25 000 €	25 000 €	125 000 €
Banque des Territoires	Aide à l'ingénierie	Suivi-animation OPAH-CD (25% du HT)	25 000 €	25 000 €	25 000 €	25 000 €	25 000 €	25 000 €	125 000 €
CCPC	Aide à l'ingénierie	Suivi-animation OPAH-CD (25% du HT + TVA)	45 000 €	45 000 €	45 000 €	45 000 €	45 000 €	45 000 €	225 000 €
TOTAL PREVISIONNEL			179 300 €	179 300 €	179 300 €	179 300 €	179 300 €	179 300 €	896 500 €

Article 6 - Engagements complémentaires des partenaires de l'opération

Les partenaires de l'OPAH – CD du Montcalm s'engagent à participer à la mise en œuvre opérationnelle des orientations décrites précédemment. D'autres mesures ou actions peuvent faire l'objet d'engagements des parties concernées en tant que de besoin lors de la mise en œuvre du dispositif.

Le syndicat des copropriétaires s'engage à :

- Respecter la présente convention,
- Mettre en place des partenariats étroits avec l'opérateur de suivi animation du dispositif,
- Permettre l'action de la collectivité publique en l'invitant à participer aux différentes réunions d'AG traitant de l'OPAH – CD et en lui remettant une copie des procès-verbaux correspondants,
- Faire participer l'AG aux décisions de gestion concernant l'usage des subventions allouées et des engagements de travaux,
- Participer activement par le biais de son conseil syndical aux instances de concertation et de pilotage de l'OPAH – CD (groupes de travail, réunion),
- Mandater le syndic pour solliciter les aides prévues dans le cadre de l'OPAH – CD avec l'aide de l'équipe de suivi-animation,
- Autoriser le syndic à fournir à la collectivité et à l'équipe de suivi-animation les éléments de suivi de la copropriété et ceux nécessaires au calcul des quotes-parts des copropriétaires et à la constitution des dossiers de demande de subvention (bilan de trésorerie, liste des copropriétaires débiteurs actualisés...),

Le syndic s'engage à :

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

Le conseil syndical s'engage à :

- Participer à l'ensemble des commissions de l'OPAH – CD,
- Transmettre tous les éléments nécessaires à l'opérateur de suivi animation,
- Être force de proposition,

- Accompagner les copropriétaires et locataires dans la bonne compréhension de l'OPAH – CD,
- Correspondre étroitement avec l'opérateur de l'OPAH – CD.

La collectivité, maître d'ouvrage s'engage à :

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

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

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

Article 7 - Pilotage, animation et évaluation

7.1. Pilotage de l'opération

7.1.1. Mission du maître d'ouvrage

Le maître d'ouvrage sera chargé de piloter l'opération, de veiller au respect de la convention de programme et à la bonne coordination des différents partenaires.

Il s'assurera par ailleurs de la bonne exécution par le prestataire du suivi-animation.

7.1.2. Instances de pilotage

Les comités de suivi ont pour objectif la coordination et l'animation des partenariats.

Le pilotage est assuré par la Communauté de communes de Petite Camargue, maître d'ouvrage de l'opération.

Des réunions seront organisées autant que nécessaire en vue d'assurer un bon déroulement de l'opération.

À cet effet, il est recommandé de mettre en place :

- Un **comité de pilotage (COPIL) organisé par la CCPC**, composé du président de la CCPC, du maire de la ville de Vauvert, du directeur de la DDTM, du délégué local l'ANAH dans le département, du délégué départemental de l'Agence Régionale de Santé (ARS), du directeur du Centre Communal d'Action Sociale (CCAS), du directeur de l'Action Sociale Départementale, du directeur de la Caisse d'Allocations Familiales (CAF), du président du Conseil Départemental du Gard ou son représentant, du Président de l'Agence Départementale de l'Habitat et du Logement (ADHL) ou son représentant, du représentant de la Banque des Territoires, l'élu à l'habitat de la CCPC et des représentants du Conseil Syndical de la copropriété Le Montcalm. Ce COPIL sera chargé de définir les orientations de l'opération et se réunira au moins une fois par an, lors de la présentation des bilans étapes, des bilans annuels ainsi que lors du bilan définitif de l'OPAH – CD, en présence de l'équipe de suivi-animation.
- Un **comité technique (COTECH) organisé par la CCPC**, composé des représentants de la Communauté de communes, de la ville de Vauvert, de la DDTM, de l'ANAH, du Conseil Départemental du Gard, de la Banque des Territoires et de la CAF du Gard. Il aura la charge de la conduite opérationnelle et se réunira au moins une fois par an.

L'opérateur en charge de l'OPAH – CD assurera le secrétariat des différents comités de pilotage et technique (organisation, convocation, rédaction et diffusion des comptes-rendus) en lien avec le maître d'ouvrage.

- Des **commissions de suivi spécifiques** en fonction de la nécessité opérationnelle.

7.2. Suivi-animation de l'opération

7.2.1. Équipe de suivi-animation

Le principe d'animation retenu pour le programme est celui d'un suivi-animation réalisé par un cabinet extérieur qui assurera l'ensemble des missions décrites dans la présente convention visant à réinscrire la copropriété dans un schéma de fonctionnement pérenne.

Il sera également chargé de l'évaluation quantitative et qualitative des résultats de l'opération.

7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation

L'opérateur sera chargé, en lien avec les différents volets d'action de l'opération, des missions de suivi-animation suivantes :

- Mission 1 : Animation, coordination et communication ;
- Mission 2 : Appui aux instances de gestion et aux copropriétaires ;
- Mission 3 : Restructuration urbaine et immobilière de la copropriété ;
- Mission 4 : Assistance technique à la réalisation des travaux ;
- Mission 5 : Observation et suivi des actions engagées.

7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle

L'opérateur en charge du suivi-animation de l'opération, assistera la maîtrise d'ouvrage afin de coordonner son action avec l'ensemble des partenaires, notamment :

- Le conseil syndical, le syndic et le maître d'œuvre de la copropriété,
- Les services compétents des collectivités,
- Les services instructeurs des demandes de subventions,
- Les services en charge des procédures coercitives,

- Les acteurs du secteur social,
- Le cas échéant, les autres partenaires intervenant sur les thématiques spécifiques (ADIL, etc.).

L'équipe de suivi-animation s'assurera de la coordination et de la cohérence des procédures concernant la copropriété, notamment avec le NPNRU des Costières.

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.

Les indicateurs devront être validés par les instances de pilotage.

Ils porteront au moins sur :

- L'état d'avancement des actions de suivi animation (communication, partenariat, formation, ...),
- L'évolution des indicateurs financiers et économiques des copropriétés,
- L'évolution de la composition des syndicats de copropriétaires,
- L'analyse du fonctionnement des copropriétés (taux participation aux AG, décisions prises, etc...),
- Le nombre de ménages bénéficiant d'un suivi et la nature de l'accompagnement social,
- Le volume et la nature des travaux engagés,
- Le nombre de logements aidés,
- Le volume des aides mobilisées,
- Les financements complémentaires engagés.

L'opérateur sera chargé de la réalisation des éléments permettant le suivi de ces indicateurs.

7.3.2. Bilans et évaluation finale

L'opérateur devra fournir régulièrement des bilans qui seront présentés au maître d'ouvrage. Il pourra disposer du bilan final de la première OPAH – CD lors de sa notification.

Le suivi de l'opération se traduira à deux niveaux :

- Un premier niveau opérationnel pour le suivi de l'opération par la production de données et d'un rapport annuel ;
- ✓ Etat d'avancement du plan de redressement : localisation, coûts et financements ;
- ✓ Analyse des résultats atteints par rapport aux objectifs ;
- ✓ Identification des points de blocage ;
- ✓ Propositions de réorientation opérationnelle ou de changement de stratégie ;
- ✓ Suivi de l'évolution socio-économique de la copropriété et notamment suivi du marché local du logement et des mutations, du positionnement de la copropriété par rapport au marché ;
- ✓ Suivi des situations sociales des ménages et particulièrement les plus fragiles ;
- ✓ Suivi de l'avancement des travaux ;

- ✓ Un deuxième niveau d'évaluation finale pour mesurer les impacts de l'opération programmée dans les politiques du territoire.
- Le bilan final : sous forme de rapport qui devra être présenté au comité de pilotage stratégique en fin de mission. Les différents aspects du redressement et de la gestion de la copropriété seront mis en valeur.
- ✓ Rappeler les objectifs quantitatifs et qualitatifs ; exposer les moyens mis en œuvre pour les atteindre ; présenter les résultats obtenus au regard des objectifs ;
- ✓ Analyser les difficultés rencontrées (techniques, financières, administratives, sociales) lors de l'animation sur ces 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 ; 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.

En prévision du bilan final, l'opérateur devra, 6 mois avant l'échéance de la convention, proposer le ou les scénarii de clôture de cette convention.

Si une nouvelle opération doit être mise en œuvre, l'opérateur assurera la réalisation technique des différents documents (convention, plans financiers, contractualisation...) et accompagnera la maîtrise d'ouvrage dans la définition stratégique.

Article 8 - Communication

8.1. Communication principe généraux

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'ANAH sur l'ensemble des documents et ce, dans le respect de sa charte graphique. Ceci implique les supports d'information de type : dépliants, plaquettes, vitrophanies, site internet ou communication presse portant sur l'OPAH – CD.

Le logo de l'ANAH en quadrichromie, la mention de son numéro indigo (0 808 800 700) et de son site internet anah.fr devront apparaître sur l'ensemble des supports écrits et « on line » dédiés à informer sur le programme au même niveau que les autres financeurs : articles presse municipale, ou presse quotidienne régionale, 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 subventions allouées par l'ANAH.

Il reproduira dans ces supports à la fois le logo type, la mention du numéro indigo et du site internet de l'Agence dans le respect de la charte graphique.

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

Le logo du ministère en charge du logement devra également figurer sur tout support de communication diffusé dans le cadre de l'opération.

Lors des réunions d'information destinées à présenter les financements, l'organisme d'animation devra travailler en étroite collaboration avec la délégation locale et remettre un dossier qui aura été élaboré avec celle-ci ou celui-ci.

D'une manière générale, les documents de communication devront avoir été réalisés avec la DDTM (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, thématique, enjeux locaux, etc. et validera les informations portées sur 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 de la direction de la communication de l'ANAH afin de disposer en permanence 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 – CD, ils s'engagent à les faire connaître à la direction de la communication de l'ANAH et les mettre à sa disposition, libres de droits.

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.

Enfin, lors de la phase opérationnelle, l'opérateur mettra en place une communication spécifique.

En amont du chantier, une communication devra être réalisée ayant pour objectif de se prémunir des conflits, alerter sur les nuisances, et surtout identifier les personnes ressources à contacter afin d'assurer le bon déroulement du chantier.

Durant le chantier, l'opérateur assurera la communication sur l'état d'avancement, les corrections des problématiques du chantier.

Tout au long du chantier, la communication doit prévoir l'animation de la vie du chantier afin de fédérer les habitants, les propriétaires et les entreprises autour de projet.

8.2. Communication des autres partenaires de l'OPAH – CD

Les termes de l'article 8.1 s'appliquent de manière identique au bénéfice des autres partenaires de l'OPAH – CD, signataires de la présente convention.

Particulièrement, pour ce qui concerne la participation du Département : la communication autour du dispositif « Habiter Mieux » devra être élaborée en étroite collaboration avec le Département. En particulier, toute publication et support de promotion élaborés localement par ou à l'initiative d'un des partenaires de la présente convention devra comporter le logo du Département.

Le Département devra être associé pour la planification, l'organisation et la valorisation des temps forts dans le cadre de ce dispositif et sera systématiquement associée à toute instance de pilotage.

Article 9 - Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une période de cinq années calendaires. Elle portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l'ANAH à compter de la date de signature de la présente convention.

Article 10 - Révision et/ou résiliation de la convention

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

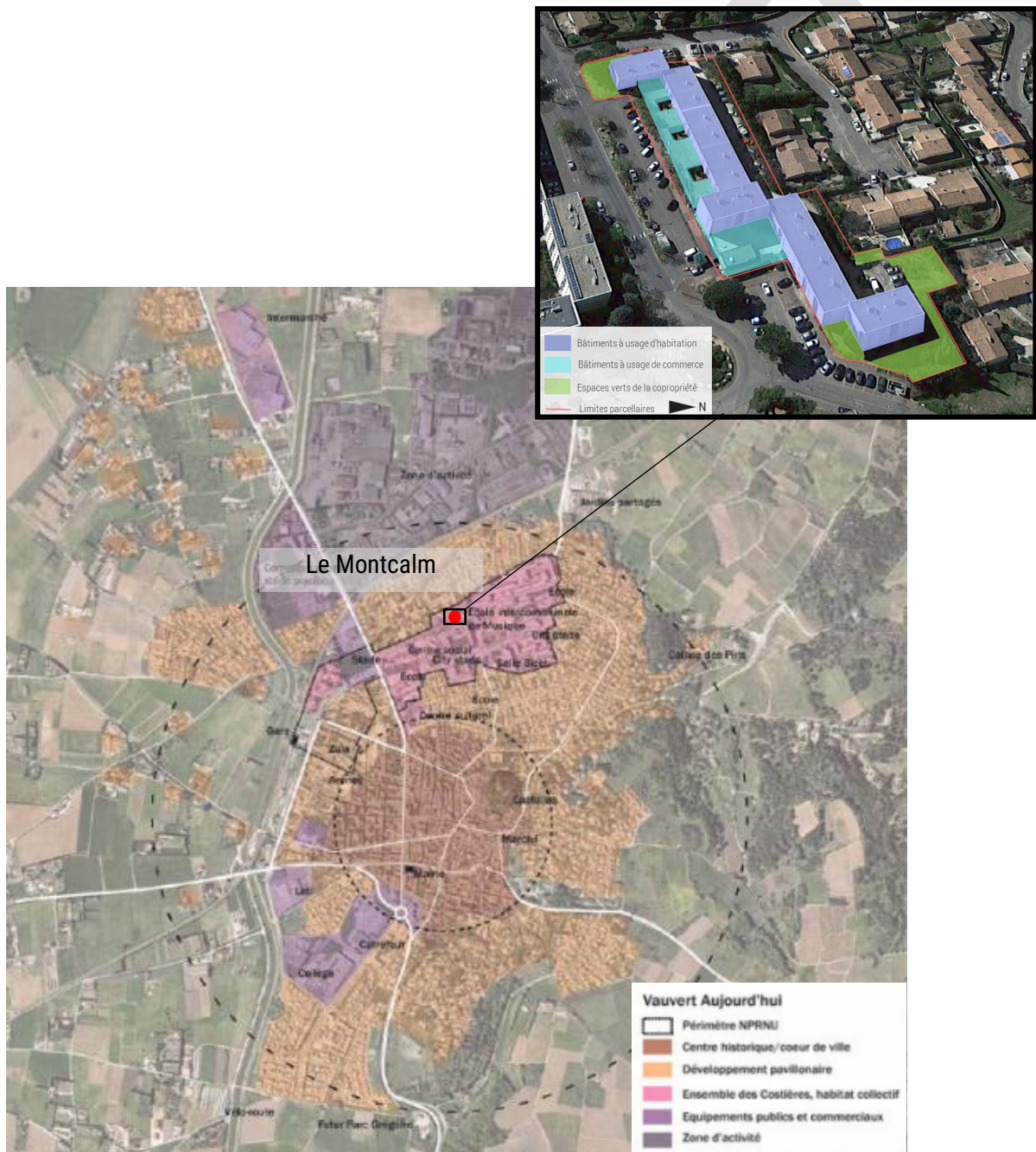
La convention de programme signée et ses annexes sont transmises aux différents signataires, ainsi qu'au délégué de l'agence dans la région et à l'ANAH centrale en version PDF.

Fait en 7 exemplaires à Vauvert, le xx/xx/2024

<p>Pour la Communauté de communes de Petite Camargue, maître d'ouvrage André BRUNDU, Président</p>	<p>Pour l'ANAH, Jérôme BONET, Préfet du Gard, Délégué départemental</p>
<p>Pour l'Etat, Jérôme BONET, Préfet du Gard</p>	<p>Pour la commune de Vauvert, Jean DENAT, Maire</p>
<p>Pour le Département du Gard, Françoise LAURENT-PERRIGOT, Présidente</p>	<p>Pour l'Agence Départementale de l'Habitat et du Logement, BASTID Christian, Président</p>
<p>Pour La Banque des Territoires, Patrick MARTINEZ, Directeur Régional Occitanie</p>	

Annexes

Annexe 1 : Périmètre de l'opération



Etude de définition du projet urbain des Costières à Vauvert, Safran

Annexe 2 : Récapitulatif des aides prévisionnelles apportées

AE prévisionnelles		Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total		
ANAH	Aide à l'ingénierie	Suivi-animation OPAH-CD (50% du HT)	50 000 €	50 000 €	50 000 €	50 000 €	50 000 €	250 000 €	
		Aide à la gestion et au redressement	34 300 €	34 300 €	34 300 €	34 300 €	34 300 €	34 300 €	171 500 €
		Financement du poste de chef de projet	25 000 €	25 000 €	25 000 €	25 000 €	25 000 €	25 000 €	125 000 €
Banque des Territoires	Aide à l'ingénierie	Suivi-animation OPAH-CD (25% du HT)	25 000 €	25 000 €	25 000 €	25 000 €	25 000 €	25 000 €	125 000 €
CCPC	Aide à l'ingénierie	Suivi-animation OPAH-CD (25% du HT + TVA)	45 000 €	45 000 €	45 000 €	45 000 €	45 000 €	45 000 €	225 000 €
TOTAL PREVISIONNEL			179 300 €	179 300 €	179 300 €	179 300 €	179 300 €	179 300 €	896 500 €

Annexe 3 : Plan de financement des travaux du Montcalm (avril 2024)

PLAN DE FINANCEMENT AVRIL 2024		
Subvention ANAH - SDC		1 159 316,00 €
Subvention ANAH - INDIVIDUELLE		252 278,79 €
Subvention ANAH - Prime de 3000€ / lot - MaPrimeRénov'		189 000,00 €
Subvention ANAH - Prime individuelle PO - MaPrimeRénov'		55 500,00 €
Subvention ANAH Total		1 656 094,79 €
Subvention Ville de Vauvert - SDC (dont 1er versement ph. Conception)		116 497,24 €
Subvention CCPC - SDC		116 497,24 €
Subvention CCPC - INDIVIDUELLE - POI		53 353,43 €
Subvention CCPC Total (dont 1er versement ph. Conception)		169 850,66 €
Subvention CG 30		10 000,00 €
TOTAL Subvention		1 952 442,69 €
RAC pour la copropriété		694 735,72 €
Estimation du RAC moyen / lot principaux (dont commerces et bureaux)		9 263,14 €
TOTAL OPERATION	Travaux + Honoraires + Assurance (TTC)	2 647 178,42 €

Annexe 4 : Tableau récapitulatif des commissions de suivi spécifique

Commissions	Objet	Constitution	Fréquence
Impayés	Mise en place d'un tableau de bord Suivi des situations individuelles Mise en œuvre de solutions adaptées Suivi des procédures contentieuses	<ul style="list-style-type: none"> - Conseil Syndical - Syndic - Opérateur 	Trimestrielle
Gestion	Mise en place d'un tableau de bord et des dettes et de leur apurement Examen et renégociation des contrats Préparation des AG ordinaires	<ul style="list-style-type: none"> - Conseil Syndical - Syndic - Opérateur 	Annuelle
Entretien	Visites des immeubles Engagement des travaux d'urgence Engagement des travaux d'entretien courant	<ul style="list-style-type: none"> - Conseil Syndical et /ou Syndic - Opérateur 	Semestrielle
Sociale	Examen des situations individuelles complexes Orientation et mises en œuvre de l'action sociale	<ul style="list-style-type: none"> - CCPC - DDTM - CMS de Vauvert - CAF - CCAS de Vauvert - Opérateur 	En tant que de besoin
Technique	Rédaction du cahier des charges de maîtrise d'œuvre et analyse des offres Engagement des travaux Respect de la programmation financière	<ul style="list-style-type: none"> - Conseil Syndical et /ou Syndic - Opérateur 	Trimestrielle. Mensuelle durant la période des travaux. Remplacera la commission « Entretien » pendant la durée des travaux.
Spécifique	A définir en tant que de besoin		En tant que de besoin